



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

495 775-2818 info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 214/Д(У)-001-0404

от 13.07.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

Дата оценки: 13 июля 2024 г.

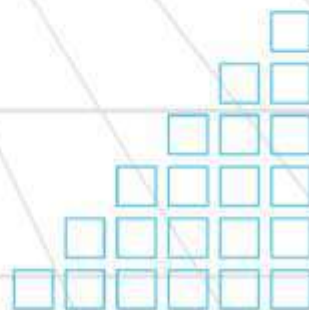
Дата составления отчета: 13 июля 2024 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РФЦ-Шуваловские высоты»



Москва 2024



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	13
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	16
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	17
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	18
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	20
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	21
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	28
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	48
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	48
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА.....	52
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	53
8.1.4. ВЫВОДЫ	55
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	56
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ИЮНЬ 2024 Г.....	57
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	58
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	60
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	64
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	65
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	66
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	67
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	68

ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	69
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ...	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	100

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 214 от 24 июня 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 13 июля 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 13 июля 2024 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 739 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 667 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 992 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	520 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 966 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»

(подпись)

Попков Алексей Владимирович

Оценщик бизнеса и НМА, недвижимости

Иванова София Васильевна

(подпись)



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 214 от 24 июня 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 214/Д(У)-001-0404 от 13.07.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 214 от 24 июня 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 214 от 24 июня 2024 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности

Параметры оценки	Характеристика
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, за исключением доверительного управления, на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Для целей установления справедливой стоимости в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	13.07.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	13.07.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 214/Д(У)-001-0404 от 13.07.2024 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3. Результаты оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 739 000	1 667 000	1 992 000	520 000	1 966 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 13 июля 2024 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 739 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 667 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 992 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	520 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 966 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;
- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;
- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

На основании Дополнительного соглашения № 214 от 24 июня 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (далее – «Объект оценки»).

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Справедливая стоимость¹ (*FV, от англ. fair value*) – это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка

¹ Источник информации: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

- у участников рынка есть возможность получать достаточные сведения об активах или обязательствах, необходимых для осуществления сделки;
- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

При этом участниками рынка являются покупатели и продавцы на основном или на наиболее выгодном рынке для актива или обязательства со следующими характеристиками:

независимые; осведомленные; способные заключать сделки; желающие заключать сделки.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

1 уровень: используются котируемые цены (quoted prices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования. Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным. В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива. В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки

денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: https://building-info.ru/habarovskiy-kрай/rp-solnechnyy/, Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г.; решение о согласовании перепланировки жилого помещения №103 от 24.04.2009 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123648889 от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Положение	Значение
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Для целей установления справедливой стоимости в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости:	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки - 13 июля 2024 г.; 4)предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).
Дата оценки	13 июля 2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Период (срок) проведения работ по оценке	24.06.2024 г. – 13.07.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г. -Проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г. - Акт приемки жилого помещения по завершении переустройства и перепланировки от 11.03.2012 г. - Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323 от 27.02.2014 г. - Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г. - План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г. - Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г. - Технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г. - Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г. - Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г. - Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г. - Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г. -Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923 от 15.09.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости.

Положение	Значение
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающем исполнителем по оказанию услуг, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 7. Сведения юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Место нахождения	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Телефон, факс	+7 (495) 775-28-18
Электронная почта	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800, присвоен 28.11.2002 г.
Реквизиты страхового полиса	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности 922/2510654198 от 19.12.2023 г., срок действия с 31.12.2023 г. по 30.12.2024 г., страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Банковские реквизиты:	Расчетный счёт № 40702810601990000336 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, Корреспондентский счёт № 30101810200000000593, БИК № 044525593

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Иванова София Васильевна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций под № 0003 от 09.07.2007 г., 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А. Регистрационный номер в реестре членов Ассоциации «РОО» № 007427 от 17.06.2011 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 007605 от 29.06.2007 г., выдан Институтом профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 036736-1 от 15.05.2024 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.05.2024 № 347, срок действия до 15.05.2027 г.

Реквизит	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: №485/2023/СП134/765 от 18.12.2023 г. выдан ПАО СК «Росгосстрах», период страхования с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
Телефон	+7(495) 775-28-18
Адрес электронной почты	sofiya@dpo.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 по настоящее время

Источник информации: Данные Оценщика

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.
2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки при этом не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение справедливой стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии.
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
5. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете.
6. В отчете использованы достоверные источники информации.
7. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.
8. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
9. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой стоимости объекта оценки.
12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках.
13. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.
14. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
15. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (<http://www.eeg.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://tass.ru/ekonomika/>). При развитии внешней и внутренней ситуации на

рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

16. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

17. Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.

18. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.

19. Оценка справедливой стоимости оцениваемых квартир проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду по Договору аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923 от 15.09.2023 г., сроком с 01.10.2023 по 31.08.2024 года, вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды по требованию арендодателя может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

20. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.

21. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **ограничениями**:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающим Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

2. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

4. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщика не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

8. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.

9. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 9. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).
- Международные стандарты оценки.
- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства".

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) " Инвестиционное имущество ".

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 01-01-2022, приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srroo.ru.

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по оценке Объекта Оценка использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 02.07.2024 г.
2	Проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный	Копия документа от 2014 г.
3	Акт приемки жилого помещения по завершении переустройства и перепланировки	Копия документа от 11.03.2012 г.
4	Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323	Копия документа от 27.02.2014 г.
5	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 02.07.2024 г.
6	План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный	Копия документа от 20.07.1992 г.
7	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 02.07.2024 г.
8	Технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая	Копия документа от 26.09.2007 г.
9	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 02.07.2024 г.
10	Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина	Копия документа от 08.10.2002 г.
11	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 02.07.2024 г.
12	Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина	Копия документа от 05.04.2007 г.
13	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923	Копия документа от 15.09.2023 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценка в представленную ниже табличную форму.

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1977
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (Девять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	17%

Наименование	Характеристика
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2024-1977)/ 125 = 37,6%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	39,6
Этаж	7/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/>, проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	Нет данных
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	3 (три)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	2%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	-
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора

³ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

⁴ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

Наименование	Характеристика
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	41,5
Этаж	3/3
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Таблица 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1985
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2024-1985)/ 125 = 31,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,6
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kрай/rp-solnechnyy/>, технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

⁵ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

Таблица 14. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1990
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	н/д
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁶ %	(2024-1990)/ 125 = 27,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,1
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт») ремонт
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г., Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Таблица 15. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1972
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (Девять)
Техническое состояние	ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	24%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁷ %	(2024-1972)/ 125 = 41,6%

⁶ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

⁷ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

Наименование	Характеристика
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	42,5
Этаж	7/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Административный центр – рабочий поселок Солнечный находится в 394 километрах от города Хабаровска и в 38 км от города Комсомольска - на - Амуре.

Краткая история

Солнечный район образован 23 марта 1977 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР "Об образовании Солнечного района с центром в поселке городского типа Солнечном", расположенным в Центральной части Хабаровского края и граничащим на севере с районом имени Полины Осипенко, на северо-востоке с районами Ульчским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября 1991 года образована администрация Солнечного района".

Общая информация

На его территории - 20 населенных пунктов, объединенных в 11 муниципальных образований. Из них одно национальное село Кондон. Два поселка Амгунь и Джамку возникли в 70-е годы при строительстве БАМа. Десять населенных пунктов обеспечены централизованным электроснабжением, ведутся работы по газификации. 19 октября 1998 года было завершено строительство первой очереди пускового комплекса газопровода Комсомольск – на – Амуре – Солнечный.

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.⁸

Таблица 16. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	ул. Ленина, д.21, кв.35 ул. Ленина, д.22А, кв.75 ул. Парковая, д.17А, кв.45 ул. Ленина, д.26, кв.37
Край	Хабаровский

$$И_{\text{Ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

⁸ <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

Наименование	Характеристика
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Ул. Ленина, ул. Парковая
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Горный — посёлок (в 1958—2018 — рабочий посёлок) в Солнечном районе Хабаровского края России. Расположен в центральной части края в 15 км к западу от административного центра посёлка Солнечный, на склонах хребта Мяочан. Расстояние до ближайшей железнодорожной станции 33 км.

Статус посёлка городского типа — с 1958 года. В 1964 году указом Президиума ВС РСФСР рабочий посёлок Солнечный переименован в Горный. 1 мая 2018 года посёлок городского типа Горный преобразован в сельский населённый пункт посёлок Горный.

На территории поселка находятся Горно-обогатительный комбинат, турбаза «Мяо-Чан», предприятие «Горный родник».

Примерно в 7 км от посёлка находится высокогорное озеро Амут.

Численность населения на 2021 г. 1 337 человек.⁹

Таблица 17. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Ленина, д.25, кв.49
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Горный
улица	Ленина
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Резюме: В целом местоположение Объекта оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность низкая.

⁹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Горный_\(Хабаровский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Горный_(Хабаровский_край))

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 18. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.21

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ленточный
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Таблица 19. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	39,6
Кадастровый номер	27:14:0010102:1702
Кадастровая стоимость, руб.	671 412,06
Этаж	7/9
Наличие балкона/лоджии	2 балкона застекленных
Площадь кухни, кв. м	5,3
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Таблица 20 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	39,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	7-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены

Наименование	Характеристика
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке ¹⁰	План квартиры после перепланировки
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35



Таблица 21. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.22А

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ленточный
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

¹⁰ Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323 от 27.02.2014 г.,

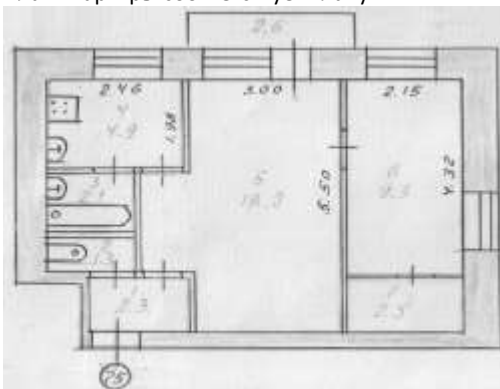
Таблица 22. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	40,4
Кадастровый номер	27:14:0010101:637
Кадастровая стоимость, руб.	707 805,17
Этаж	4/5
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	4,9
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Таблица 23 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	40,4
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75**Таблица 24. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Парковая, д.17А**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/бетонные панели
Перегородки	Ж/бетонные панели
Перекрытия	Ж/бетонные
Фундамент	Ленточный
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Нет
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

Таблица 25. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	48,6
Кадастровый номер	27:14:0010101:2268
Кадастровая стоимость, руб.	851 468,6
Этаж	5/5
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	8,6
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

Таблица 26 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	48,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45**Таблица 27. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) рп. Горный, ул. Ленина, д.25**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Фундамент	н/д
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Нет
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-krai/rp-gornyy/home-4099144>

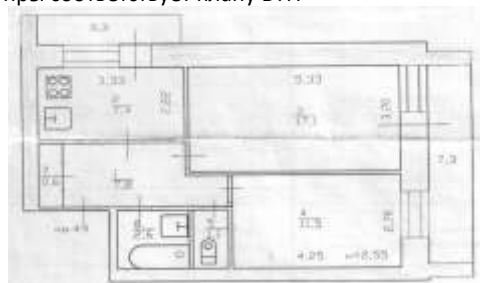
Таблица 28. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	48,1
Кадастровый номер	27:14:0010801:1830
Кадастровая стоимость, руб.	650 188,86
Этаж	5/5
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,4
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт») ремонт
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Таблица 29 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	48,1
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт») ремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Рисунок 4. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49



Таблица 30. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.26

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ленточный
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

Таблица 31. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.16
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	42,5
Кадастровый номер	27:14:0010101:2785
Кадастровая стоимость, руб.	744 597,03
Этаж	7/9
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	6
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

Таблица 32 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н

Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	42,5
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	7-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 

Источник информации: Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

Рисунок 5. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 33. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 34. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 35. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 36. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 22.12.2023 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 37. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 02.07.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 38. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35



Фото 1. Кухня

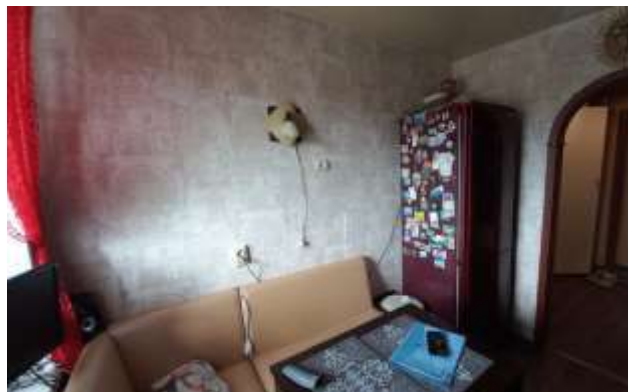


Фото 2. Кухня



Фото 3. Коридор

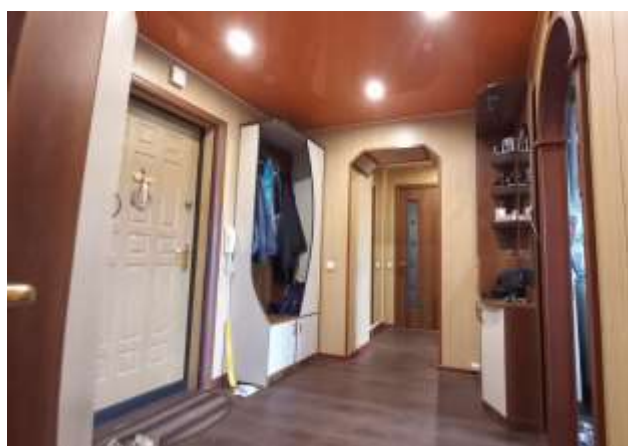


Фото 4. Коридор, входная дверь



Фото 5. Жилая комната



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Санузел



Фото 9. Лоджия



Фото 10. Лоджия



Фото 11. Вид дома

Таблица 39. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Коридор, входная дверь



Фото 5. Лоджия



Фото 6. Лоджия



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Вид дома

Таблица 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Коридор, входная дверь



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Вид дома

Таблица 40. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49



Фото 1. Кухня



Фото 2. Коридор



Фото 3. Входная дверь, коридор



Фото 4. Санузел



Фото 5. Балкон



Фото 6. Лоджия



Фото 7. Комната 1



Фото 8. Комната 1



Фото 9. Комната 2



Фото 10. Комната 2



Фото 11. Ванная

Таблица 41. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Туалет



Фото 4. Ванная



Фото 5. Жилая комната



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Балкон



Фото 8. Коридор



Фото 9. Балкон



Фото 10. Входная дверь



Фото 11. Вид дома

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2024 гг., «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2025 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели¹¹

Таблица 42. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹ по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-май 2023	Янв.-май 2024	Май 2023	Май 2024
Темп роста ВВП, %	3,6	-0,6 ²	5,1 ²	3,3 ²	4,4 ²
Рост потребительских цен, %	7,4	2,4	3,2	0,3	0,7
Рост цен производителей, %	19,2	5,0 ²	3,8 ²	2,4 ²	1,8 ²
Рост денежной базы, %	12,6	6,6	-2,0	1,1	-0,6
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-17,3	0,6	2,5	2,8

Показатель	Янв.-апр. 2024 в % к янв.-апр. 2023	Апр. 2024 в % к апр. 2023	Апр. 2024 в % к мар. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	106,3	105,5	97,4
Индекс промышленного производства	105,2	103,9	95,1

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2023 ⁴	Закон о бюджете 2024	Янв.-май 2024 ⁴	Май 2024 ⁴
Доходы	29 123	35 065	14 289	26 00
в т.ч. нефтегазовые доходы	8 822	11 504	4 951	794
Расходы	32 364	36 661	15 272	2 443
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 241	-1 596	-983	157
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12 063	-13 100	-5 934	-636

¹ Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России.

² Данные на первое число месяца, т.е. за январь-апрель и апрель соответствующего года.

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике¹²

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января-мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь-май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь-май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь-май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

¹¹<http://www.eeg.ru/>

¹²https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г. 6. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

Потребительская активность¹³ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

¹³ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания была скорректирована с января 2023 года. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Таблица 43. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-март 24	апр. 24	май 24	июнь 24	июль 24	авг. 24	сентябрь 24	октябрь 24	ноябрь 24	декабрь 24	январь 25	февраль 25	март 25
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,6	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	6,7	6,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,9	0,9	-0,2	-0,7	2,4	1,1	1,9	11,3	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,8	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	16,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,6	8,2	10,4	10,8	11,7	8,0	8,0	11,7	14,0	11,2	-6,5	-6,6
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,0	4,0	6,0	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,9	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,6	-1,6	-2,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,8	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,6	13,3	1,8	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,9	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающее производство	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата	10,5 ¹	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата	81 472 ²	-	83 875	80 582	87 740	78 432	79 034	74 864	83 684	79 630	73 534	68 778	65 938
рублей	10,0 ¹	-	17,0	19,5	21,6	19,3	18,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы	-	-	-	6,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	-4,2	4,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	76,5	76,6	75,5	76,4	76,0	76,4	76,8	76,6	76,6	76,8
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,8	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,8	73,4	73,2	73,8	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных	-0,2	-1,6	-0,5	-2,1	-2,4	-0,0	-2,1	-1,9	-2,0	-2,1	-1,8	-1,6	-1,7
млн чел.	3,1	2,0	2,0	2,1	2,8	3,1	3,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	3,0	3,0	3,2	3,5	4,0
млн чел. (SA)	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Уточнение данных² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.³ Январь–апрель 2024 г.**Динамика промышленного производства¹⁴**

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

Одним из ключевых драйверов роста остаётся машиностроительный комплекс, который продолжает демонстрировать двузначные темпы роста. Так, в мае они составили +13,3% г/г после +30,3% г/г в апреле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,1 п.п.). Подобная динамика связана с резким скачком базы прошлого года. При этом к уровню двухлетней давности в мае в целом по комплексу выпуск увеличился на +64,8% против +51,5% в апреле. Большинство подотраслей комплекса также сохранили высокие темпы прироста выпуска: рост в производстве компьютерного и электронного оборудования +27,5% г/г, в производстве прочих транспортных средств и оборудования +20,9% г/г, в производстве электрооборудования +4,9% г/г.

Заметное улучшение годовой динамики в мае и увеличение положительного вклада в рост обрабатывающего сектора в целом дал металлургический комплекс, выпуск которого ускорился до +14,5%

¹⁴https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_may_2024_goda.html

продукты питания темпы роста цен снизились до 0,60% м/м. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,46%. В секторе услуг инфляция составила 1,53% на фоне сезонного изменения цен на услуги, связанные с туризмом.

Потребительская инфляция в мае 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в мае 2024 года составила 0,74% м/м (в апреле 2024 года: 0,50% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,72% м/м SA¹⁶.
2. В сегменте продовольственных товаров в мае рост цен замедлился (0,41%), с исключением сезонного фактора инфляция составила 0,56% м/м SA. На плодоовощную продукцию снижение цен ускорилось (до -0,83%): увеличились темпы удешевления огурцов и помидоров. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,60% м/м. Ускорилось удешевление яиц (до -5,02%), снизились темпы роста цен на молочную и масложировую продукцию.
3. В сегменте непродовольственных товаров инфляция составила 0,46%, с исключением сезонного фактора – 0,43% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены изменились на 0,46% м/м. Продолжили дешеветь телерадиотовары, замедлился рост цен на электротовары и другие бытовые приборы. На бензин и дизельное топливо темпы роста цен снизились до 0,51% и 0,35% соответственно.
4. В секторе услуг в мае 2024 года инфляция составила 1,53%, (с исключением сезонного фактора – 1,30% м/м SA) на фоне изменения цен на услуги, связанные с туризмом: на услуги воздушного и железнодорожного транспорта цены изменились на 15,05% и 8,40% соответственно, темпы роста цен на экскурсионные услуги составили 14,77%.

Мировые рынки

В мае индекс продовольственных цен ФАО вырос на 0,9% м/м, однако был ниже уровня прошлого года на 3,4% (в апреле +0,3% м/м и -7,3% г/г), что было обусловлено ростом цен на зерновые (+6,3%) и молочную продукцию (+1,8%). Сократилась стоимость сахара (-7,5%) и растительных масел (-2,4%).

Таблица 45. Потребительская инфляция в мае 2024 г. (РОССТАТ)

	мае.24	апр.24	мар.24	фев.24	январ.24	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,30	7,84	7,72	7,69	7,44	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,74	0,50	0,38	0,88	0,86	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,72	0,39	0,27	0,51	0,63	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,11	8,33	8,12	8,08	8,10	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,41	0,49	0,17	0,77	1,26	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,56	0,20	-0,01	0,29	0,54	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,14	7,00	6,73	6,59	6,23	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,46	0,41	0,27	0,26	0,47	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,43	0,41	0,23	0,36	0,46	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,55	8,12	8,30	8,45	8,08	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	1,53	0,62	0,83	1,06	0,78	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,30	0,63	0,70	1,00	0,56	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА¹⁷

По итогам I квартала 2024 г. в крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики, сферы финансов, услуг. Отмечен рост в следующих базовых отраслях экономики, производящих около 60 % объема валового регионального продукта края:

- промышленное производство: индекс промышленного производства увеличен на 1,4 % за счет роста обрабатывающей промышленности (106,9 %), добычи полезных ископаемых (104,2 %), энергетического комплекса (106,4 %);
- торговля: оборот розничной торговли – 107,6 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – февраль 2024 г. к январю – февралю 2023 г. – 107,2 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен в 1,2 раза за январь – март 2024 г. к январю – марту 2023 г.);
- строительство: темп роста объема подрядных работ составил 117,1 %. Общий объем строительных работ в крае за январь – март 2024 год составил 35,5 млрд. рублей. Рост обеспечен ведением работ на объектах:

¹⁶С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹⁷<https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya>

строительство ГОКа на месторождении "Малмыжское" (ООО "Оренбург Реал Строй", ООО "Современные Горные Технологии");

модернизация железнодорожной инфраструктуры БАМа и Транссиба;

строительство Тихоокеанской железной дороги от Эльгинского месторождения угля в республике Саха (Якутия) до Тугурского залива Тугуро-Чумиканского района Хабаровского края (ООО "Эльга Строй").

По жилищному строительству отмечается снижение. Введено 96,7 тыс. кв. м жилья, в том числе 27,2 тыс. кв. м МКД (46,1 % к январю – марту 2023 г.), 69,5 тыс. кв. м – ИЖС (86,3 %). Низкие темпы ввода МКД в начале 2024 года связаны с высокими объемами ввода МКД в декабре 2023 г. (превышает в 2,7 р. показатель декабря 2022 г.).

Сохраняются высокие темпы выдачи ипотечных кредитов в рамках долевого строительства: за январь – март 2024 г. выдано 1 233 кредита, рост в 1,2 раза к январю – марту 2023 г., по льготной программе "дальневосточная ипотека" выдано 806 кредитов (65,4% от количества кредитов в рамках долевого строительства), что в 1,4 раза выше уровня января – марта 2023 г.

Грузооборот транспортного комплекса края за январь – март 2024 г. составил 59,8 млрд. т-км, или 99,7 % к уровню января – марта 2023 г.

Основное влияние на уменьшение грузооборота транспортного комплекса края оказало снижение грузооборота железнодорожного транспорта (97,3 %) за счет сокращения объемов транзитных перевозок грузов в направлении морского порта Ванино.

По итогам I квартала 2024 г. положительная динамика промышленного комплекса края обеспечена за счет роста:

обрабатывающей промышленности (106,9 %), включая:

- авиастроение (112,6 %) за счет выпуска самолетов SJ-100 и самолетов военного назначения;
 - металлургию (133,6 %) в связи с ростом проката готового ООО "АМУРСТАЛЬ" (103,2 %) и Сплава Доре ООО "Амурский гидрометаллургический комбинат" (171,1 %) по причине запуска новых производственных мощностей;
 - производство машин и оборудования (107,2 %) в связи с увеличением объема производства оборудования специального назначения в 1,3 раза (АО "Дальэнергомаш", АО "Дальневосточная электротехническая компания");
 - рыбопереработку (103,8 %). Положительная динамика связана с увеличением объема добычи (вылова) водных биологических ресурсов на 4 %;
 - производство стройматериалов (103,0 %) за счет увеличения производства стеклопакетов в 1,7 раза, изделий из теплоизоляционных материалов – в 1,4 раза, смесей строительных – на 18,7 %, товарного бетона на 4,4 %, железобетонных изделий и конструкций на 1,5 %;
- добычи полезных ископаемых (104,2 %), включая
- добычу металлических руд (103,9 %), при этом отмечается снижение по объемам производства химически чистых металлов, в том числе золота в связи со снижением среднего содержания металла в руде;
 - добычу угля (102,5 %). Сохраняется снижение выпуска товарного угля (на 28,7 %) в связи с недостаточной пропускной способностью ОАО "РЖД";
- в энергетическом комплексе (106,4 %).

Годовая инфляция в крае в марте 2024 года замедлилась до 107,91 % после 108,17 % в феврале. Это ниже значения по Дальневосточному федеральному округу (108,61 %) и незначительно выше уровня по России в целом (107,72 %). Предложение некоторых товаров и услуг в крае расширилось, и это сдерживало рост цен.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам I квартала 2024 г. обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 15,7 %.

8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности

в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов»¹⁸ от 26.04.2024 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 46. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2023 отчет	2024 оценка	2025	2026 прогноз	2027
Валовой внутренний продукт*, млрд. рублей					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
темп роста ВВП, %					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
* Номинальный объем ВВП в 2024-2027 гг. учитывает оценку валового регионального продукта Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской и Херсонской областей. Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р.					
Промышленность, %					
Базовый	3,5	2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный		2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	9,8	2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный		1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	4,4	5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный		3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	6,4	7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный		6,0	3,5	3,0	2,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	5,4	5,2	3,5	3,0	2,6
Консервативный		3,6	2,1	2,0	1,9
Реальная заработная плата, %					
Базовый	7,8	6,5	3,6	2,8	2,5
Консервативный		4,6	2,6	2,3	2,0
Производительность труда, %					
Базовый	2,2	2,7	2,2	2,1	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый	424,2	428,7	455,7	473,8	496,0
Консервативный		419,7	405,7	409,5	416,4
темп роста, %					
Базовый	-11,0	4,3	6,1	3,5	4,0
Консервативный		4,1	0,0	3,2	2,3
к ВВП, %					
Базовый	20,9	21,2	21,7	21,6	21,7
Консервативный		21,2	20,4	20,3	20,1
Экспорт ненефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый	197,0	206,7	229,5	241,5	255,3
Консервативный		205,5	220,0	229,5	239,7
темп роста, %					
Базовый	-15,4	5,9	9,1	3,6	4,0
Консервативный		5,5	6,0	2,8	2,8
к ВВП, %					
Базовый	9,7	10,2	10,9	11,0	11,2

¹⁸https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_eko_nomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

Показатель	2023 отчет	2024 оценка	2025	2026 прогноз	2027
Консервативный		10,4	11,1	11,4	11,6
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый	227,3	222,0	226,2	232,3	240,7
Консервативный		214,2	185,7	179,9	176,6
темпы роста, %					
Базовый	-7,8	2,9	3,2	3,4	4,1
Консервативный		2,9	-5,6	3,6	1,6
к ВВП, %					
Базовый	11,2	11,0	10,8	10,6	10,5
Консервативный		10,8	9,3	8,9	8,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
Базовый	303,3	324,1	349,4	365,1	373,7
Консервативный		315,7	327,8	337,6	345,3
темпы роста, %					
Базовый	12,9	11,6	6,1	3,1	1,4
Консервативный		8,6	3,6	2,2	1,4
к ВВП, %					
Базовый	14,9	16,0	16,7	16,7	16,3
Консервативный		16,0	16,5	16,7	16,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
Базовый	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0
Консервативный		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн чел.					
Базовый	76,0	76,0	76,1	76,3	76,3
Консервативный		76,0	76,0	76,1	76,1
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
Базовый	37 950	43 947	47 640	51 290	54 763
Консервативный		43 256	46 676	49 886	53 050
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	14,1	15,8	8,4	7,7	6,8
Консервативный		14,0	7,9	6,9	6,3
Численность занятых в экономике, млн чел.					
Базовый	73,6	73,7	73,8	74,0	74,0
Консервативный		73,7	73,6	73,6	73,7

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.
- Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.
- Рост объема строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.
- По итогам I квартала 2024 г. в Хабаровском крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики, сферы финансов, услуг. Отмечен рост в следующих базовых отраслях экономики, производящих около 60 % объема валового регионального продукта края:
 - промышленное производство: индекс промышленного производства увеличен на 1,4 % за счет роста обрабатывающей промышленности (106,9 %), добычи полезных ископаемых (104,2 %), энергетического комплекса (106,4 %);
 - торговля: оборот розничной торговли – 107,6 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – февраль 2024 г. к январю – февралю 2023 г. – 107,2 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен в 1,2 раза за январь – март 2024 г. к январю – марту 2023 г.);
 - строительство: темп роста объема подрядных работ составил 117,1 %. Общий объем строительных работ в крае за январь – март 2024 год составил 35,5 млрд. рублей.

8.2. Анализ рынка объекта оценки

8.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости, субъекты рынка, процессы функционирования рынка, механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса. Промышленная недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи, автосервисы; склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

8.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае июнь 2024 г.¹⁹

Средняя цена квадратного метра по городу за июнь упала на 5,56% (–7 803,4 рубля) и скатилась к уровню начала года — 132 428,35 рубля.

Главной движущей силой снижения стали самые дорогие «квадраты» у квартир новой планировки в центре. У однокомнатных в новых домах в центре «квадраты» подешевели на 13,6% (в среднем с 222,5 тысяч до 192 тысяч рублей), почти 30 тысяч (–15%) потеряли в цене они у трёхкомнатных квартир, опустившись до 158 тысяч.

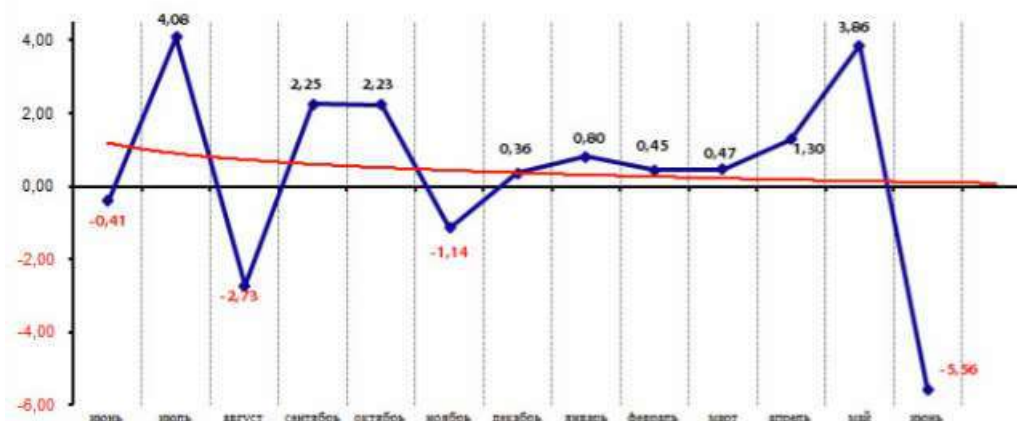
В других районах престижности «квадраты» за месяц стали дешевле у одно- и трёхкомнатных квартир новой планировки ближе к центру (в среднем на –5,8%), у одно- и двухкомнатных этой планировки в средней отдалённости (–5,6%) а также у трёхкомнатных на окраине (–3%). Дружное снижение в разных пропорциях наблюдалось и во многих остальных сегментах, видимо, из-за того, что цены, сложившиеся в последние месяцы, были явно завышенными.

К концу июня самые низкие средние цены за «квадраты» запрашивались в трёхкомнатных «сталинках» — без малого 78 тысяч рублей. Но в городе можно найти несколько предложений с ценой и до 60 тысяч на окраинах города.

Самые дорогие «квадраты», как обычно, предлагаются на продажу в центре. Лидерами стали двухкомнатные квартиры новой планировки со средним показателем 192 451,5 рубля. А рекорд принадлежит однокомнатной квартире на 16 этаже 27-этажного дома по улице Пионерской общей площадью всего 17 квадратных метров с ценой почти 409 тысяч рублей за каждый её «квадрат».

При этом кое-где цены росли. Например, в средней отдалённости от центра у «хрущёвок» всех размеров «квадраты» подорожали в среднем на 2%, а у однокомнатных «брежневок» — на 8,2%. На окраинах у «хрущёвок» цены выросли в среднем на 3,7%. Здесь же сохранился спрос на одно и двухкомнатные квартиры новой планировки. В результате цены у них на «квадраты» стали выше за месяц на 2,3%.

Таблица 29. Темп изменения стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска 2023-2024 года, в %



Аномальное повышение цен в Хабаровске в мае привело к тому, что в июне, компенсируя этот подъём, средняя цена за квартиры обрушилась на 11,5% и составила 6 миллионов 224 тысячи рублей, вернувшись на уровень начала года. Сильно подешевели самые дорогие квартиры в новых домах повышенной комфортности. Так в центре города однокомнатные стали дешевле на 18%, двухкомнатные — на 5,9%, а трёхкомнатные — на 28,4%. В средней отдалённости дешевле стали предлагать на продажу квартиры новой планировки всех размеров в среднем на 2,7%, и так далее.

Кроме того, в центре и ближе к центру упали в цене даже «хрущёвки» всех размеров (в среднем на 6% и 2,6% соответственно). А на окраинах города квартиры улучшенной планировки стали предлагать на продажу дешевле в среднем на 4%.

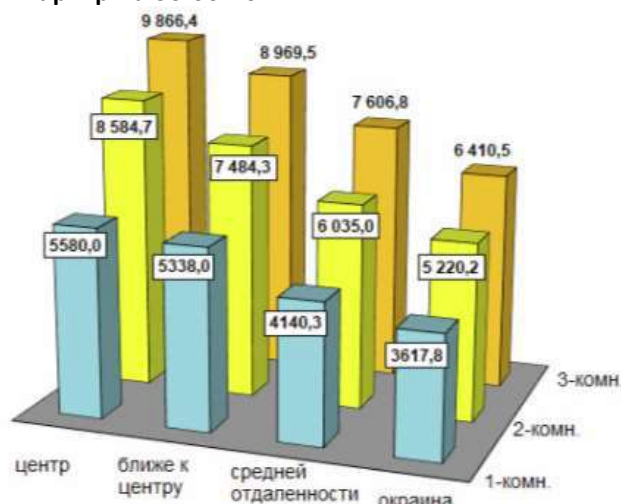
Видимо на такую ситуацию повлияло и снижение спроса из-за того, что банки постепенно ужесточают кредитную политику, а лимиты на льготные ипотечные кредиты выбраны, да и тот, кто имел желание воспользоваться ими, уже давно это сделал.

Отметим, что самая дорогая 5-комнатная в доме по улице Дикопольцева предлагалась за 66 миллионов рублей.

¹⁹ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/07/02/170038/>

Медианная средняя цена квартир (с отсечением самых дешевых и дорогих вариантов) стала ниже на 7,4% и составила 5 миллионов 650 тысяч рублей. А это, между прочим, уровень цен осени прошлого года. Так что можно сделать вывод: цены на жильё в Хабаровске стабильны.

Рисунок 6. Средняя стоимость квартир на 30.06.2024



Тем не менее, на самые доступные квартиры спрос сохраняется и, соответственно, ползут вверх и цены на них. Например, в центре за июнь квартиры улучшенной планировки всех размеров подорожали в среднем на 17%, а ближе к центру — на 10,4%. В средней отдалённости выросли цены на однокомнатные квартиры этой планировки (4%), а также на двухкомнатные «хрущёвки» (3,5%). Подорожали «хрущёвки» всех размеров и на окраинах со средним показателем 5,5%.

К самому доступному по цене жилью можно отнести и малосемейки. В большинстве это жильё в бывших общежитиях предприятий с соответствующим набором удобств. Иногда такие малогабаритные однокомнатные квартиры общей площадью 17–26 квадратных метров предлагаются и в новых домах. И цены на них, соответствующие — начинаются от 2 миллионов рублей в бывших общагах до 5–7 миллионов в новых домах. Для молодой семьи без детей это может стать приемлемым вариантом. Поэтому спрос на такое жильё сохраняется, растут и цены. За июнь в среднем по городу оно подорожало на 19,2%.

А если говорить о полноценной квартире, то самые доступные — однокомнатные «сталинки» на окраинах. Особым спросом они не пользуются, поэтому и цены на них снижаются. А в целом за июнь за «сталинки» в среднем по городу стали запрашивать меньше на 11,5%.

В ближайшие месяцы ожидать больших скачков цен не стоит. Многолетние наблюдения показывают, что средний рост рынка в июле составлял 0,22%, а в августе чуть более 1%. Но учитывая отскок цен в первый летний месяц, в этом году в середине лета можно ожидать роста на 0,5–1% и средняя цена за «квадрат» к августу может составить 133–134 тысячи рублей. В конце же лета можно ожидать начала традиционного подъёма цен, но не более 1–1,5% за месяц.

1 июля была завершена программа льготной ипотеки на новостройки под 8 процентов. Она была запущена весной 2020 года для поддержки строительной отрасли в пандемию и потом неоднократно продлевалась и видоизменялась. Также завершается программа «Семейной ипотеки» в нынешнем виде, однако неоднократно говорилось о том, что она будет продлена до 2030 года. «Дальневосточная ипотека» остается.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на двухкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в июле 2024 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июль 2024 г. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 47. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в рп. Солнечный

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Панель	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058132023	46,30	1 650 000	35 637
2	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2057864483	44,60	2 100 000	47 085
3	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058449655	51,40	2 300 000	44 747
4	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058798997	42,70	1 650 000	38 642
5	Панель	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2057434369	43,20	1 800 000	41 667
6	Панель	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9Б	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1993381212	44	2 450 000	55 682
7	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058100991	42,9	2 500 000	58 275
8	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2056623755	43	1 600 000	37 209
9	Панель	9/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2005591074	51,2	2 700 000	52 734
10	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1998865873	56,6	3 500 000	61 837
Нижняя граница							35 637
Верхняя граница							61 837
Среднее значение							47 352
Медиана							45 916

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 35 637 до 61 837 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 47 352 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ цен предложений на двухкомнатные квартиры в рп. Горный, Хабаровского края в июле 2024 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Горный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июль 2024 г. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 48. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в рп. Горный

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2055777635	41,10	350 000	8 516
2	Кирпич	3/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.16	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058507504	44,90	400 000	8 909
3	Кирпич	2/3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Ленина, д.3	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/bjudzhetnaja-2hkomnatnaja-kvartira-v-gornom120442090.html	42,10	350 000	8 314
4	Кирпич	1/3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.2	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/2k_kvartira_414_m_13_et_4176475707	41,40	470 000	11 353
5	Кирпич	1/3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18А	https://www.mirkvartir.ru/324489164/	44,00	290 000	6 591
6	Кирпич	1/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.6	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_422_kvm_poselok_gornyy_komsomolskaya_ulica_18a_6899276129/	46,4	450 000	9 698
7	Кирпич	2/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	https://www.mirkvartir.ru/318903653/	43	900 000	20 930
Нижняя граница							6 591
Верхняя граница							20 930

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
Среднее значение							10 616
Медиана							8 909

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Горный варьируется от 6 591 до 20 930 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 10 616 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 49. Основные характеристики рынка жилой недвижимости в Хабаровском крае (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок Хабаровского края демонстрирует рост цен на жилые квартиры
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное предложение однокомнатных и многокомнатных квартир. Достаточное предложение двух- и трёхкомнатных квартир
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечный и рп. Горный на двухкомнатные жилые квартиры в июле 2024 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в рп. Солнечный в июле 2024 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 35 637 до 61 837 руб./кв. м. Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в рп. Горный в июле 2024 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 6 591 до 20 930 руб./кв. м.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе Оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.04.2024 г.²⁰

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 06.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-06-04-2024-g)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<http://www.statrilett.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

Примечание:

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании данного исследования, рп. Солнечный, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,94 или (-6%).

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г. (таблица 8, стр. 84).

²⁰<https://statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/>

Таблица 50. Ценообразующие факторы. Квартиры. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок эксплуатации	0,02
20	Тип парковки (доступность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А. (таблица 8, стр. 84)

Приведенные перечни факторов могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. Точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По данным представителей агентств недвижимости АН «АКТ Плюс», тел. +7 (4217) 55-00-02, АН «Мой город» тел. +7(4217) 30-05-04, срок экспозиции квартир, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 4 месяцев. На основании вышеуказанных данных Оценщик предполагает, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости рп. Солнечный в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 4 месяца, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его

использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. Перевод жилых помещений в нежилой фонд целесообразен, когда они расположены на 1 этаже, т.к. имеется возможность оборудования отдельного входа. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщиком финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилых квартир.

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

При выполнении данной работы Оценщик руководствовался положениями МСО, в частности, положениями МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Для целей настоящей оценки, МСФО (IFRS) 13 содержат «иерархию справедливой стоимости», которая классифицирует оценки в зависимости от характера доступных исходных параметров. В целом, существуют три уровня иерархии:

- исходные параметры уровня 1 «(нескорректированные) котировочные цены на активных рынках по идентичным активам и обязательствам, которые относятся к дате измерения стоимости актива»;
- исходные параметры уровня 2 «исходные параметры, отличные от котировочных цен, относящихся к уровню 1, которые прямо или косвенно наблюдаются [на рынке] в отношении актива либо обязательства»;
- исходные параметры уровня 3 «ненаблюдаемые параметры, связанные с активом или обязательством».

Согласно МСФО 13 требуется, чтобы в финансовой отчетности раскрывался уровень любого актива или обязательства в иерархии оценки. В отношении оценок справедливой стоимости, основанных на входных параметрах третьего уровня, предусмотрены дополнительные учетные требования, поэтому необходимо, чтобы в заключении, подготавливаемого для использования в финансовой отчетности по МСФО, предоставляло достаточный объем информации об использованных исходных переменных оценки, которая бы позволила организации принять правильное решение по отнесению активов к тем или иным уровням иерархии.

Справедливая стоимость по МСФО является либо требуемой базой измерения или разрешенной альтернативой измерения для многих типов активов и обязательств. Стандарт МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» содержит следующее определение:

«Справедливая стоимость – это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения».

Данное определение и связанный с ним комментарий в МСФО 13 четко показывают, что справедливая стоимость согласно МСФО – это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной в Принципах МСО. Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определена в Принципах МСО.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активам или обязательствам, указанным в соответствующем стандарте. Как правило, ими являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях речь может идти о группе соответствующих активов.

Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке. В соответствии с Принципами МСО, существуют три основных подхода к оценке, все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгоды или замещения:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных методов своего применения.

9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) — это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
 - (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
 - (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
 - (ф) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так

называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и операционных расходов по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».

При оценке справедливой стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.²¹ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным,

²¹Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить справедливую стоимость объекта оценки.

Вывод. Целью оценки является определение справедливой стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию типичного продавца и покупателя.

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

Метод корректировок, который выбран для расчетов, определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в рп. Солнечный были выбраны сопоставимые объекты, характеристики которых, и расчет справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в ниже следующей таблице.

Таблица 51. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2058132023	https://xabarovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2057864483	https://xabarovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2058449655	https://xabarovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2058798997	https://xabarovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2057434369
Телефон	тел. +7 909 851-66-59	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 909 806-08-04	тел. +7 900 340-93-65
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	46,30	44,60	51,40	42,70	43,20
Общая площадь кухни, кв. м	7,00	6,80	7,50	5,00	5,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 100 000	2 300 000	1 650 000	1 800 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	35 637	47 085	44 747	38 642	41 667

Источник информации: Расчеты Оценщика

В ходе анализа рынка вторичного жилья в рп. Горный были выбраны сопоставимые объекты, характеристики которых, и расчет справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в ниже следующей таблице.

Таблица 52. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2055777635	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058507504	https://www.farpost.ru/solnec-hnyj-rn/realty/sell_flats/bjudzhetnaja-2h-komnatnaja-kvartira-v-gornom-120442090.html	https://www.avito.ru/habarovsk-kiy_kray_solnechnyy/kvartiry/2-k_kvartira_414_m_13_et_4176475707
Телефон	тел. +7 962 585-40-77	тел. +7 914 541-08-77	тел. +7 929 419-14-93	тел. +7 969 402-94-17
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.16	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Ленина, д.3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.2
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	41,10	44,90	42,10	41,40
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	5,70	6,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/4	3/4	2/3	1/3
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	350 000	400 000	350 000	470 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	8 516	8 909	8 314	11 353

Источник информации: Расчеты Оценщика

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_{\text{корр.}} = P_0 + P_0 * \sum_{i=2}^n \Pi_i / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{корр.}}$ – скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади сопоставимого объекта;

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$ – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Величина корректировок определялась Оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку.

В расчёте использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

В расчёте Оценщиком были учтены следующие поправки.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Специалистов, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимого объекта. В нашем случае поправка не вводится, т.к. оцениваемые квартиры и сопоставимые объекты расположены в одном районе.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statraelt на 01.04.2024 г.²²

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2024

Каталог: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024/korrekciyivkiv-kvartir-statistika-na-01-04-2024/korrekciyivkiv-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g)

– коэффициенты перепада от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальными сроками реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в исследовании рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений исключены завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statraelt (<http://www.statraelt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью: 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

Примечание:

– **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

– **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

– **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании данного исследования, рп. Солнечный, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,94 или (-6%).

Близость к остановкам общественного транспорта - Оцениваемые квартиры, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены близко к остановкам общественного транспорта, поэтому корректировка не вводилась.

Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов-аналогов, как у Объекта оценки стихийная парковка, корректировка не вводилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

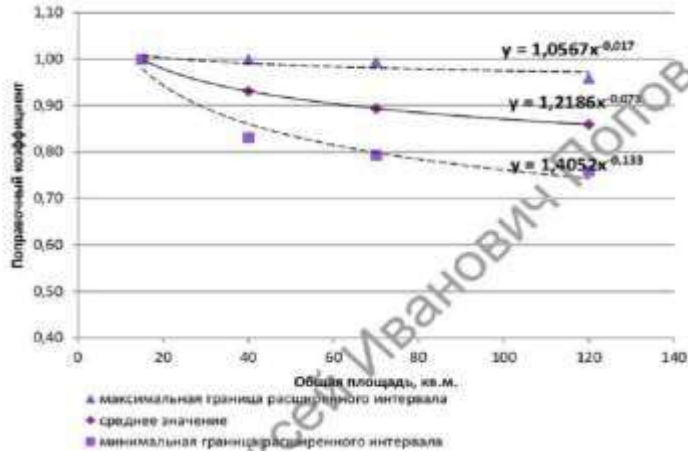
Общая площадь объектов

Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование «Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – общая площадь», стр. 171, рисунок 33.

²²<https://statraelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/>

Рисунок 2. Зависимость удельной цены квартиры от площади в городах с населением до 500 тыс. человек, расширенный интервал



Данные модели-графики снижения цены объекта недвижимости от площади приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения – показатель степенной функции, которого можно использовать при корректировке цен аналогов.

Для квартир в городах с населением до 500 тыс. человек, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,073},$$

где

$K_{масш}$ – размер корректировки на общую площадь;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oa} – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 53. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	39,6
Корректировка на площадь, %	1,15%	0,87%	1,92%	0,55%	0,64%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 54. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	40,4
Корректировка на площадь, %	1,00%	0,72%	1,77%	0,41%	0,49%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 55. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	48,6
Корректировка на площадь, %	-0,35%	-0,63%	0,41%	-0,94%	-0,86%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 56. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.16	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Ленина, д.3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.2	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Общая площадь квартиры, кв. м	41,1	44,9	42,1	41,4	48,1
Корректировка на площадь, %	-1,14%	-0,50%	-0,97%	-1,09%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 57. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	42,5
Корректировка на площадь, %	0,63%	0,35%	1,40%	0,03%	0,12%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

К объектам в подгруппе «кирпичные» относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами.

К объектам в подгруппе «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, монолитно-панельных и блочных домах.

К объектам в подгруппе «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

К объектам в подгруппе «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Значение влияния элемента сравнения – материал стен жилого дома определен с помощью данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 235.

Таблица 58. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 235, табл. 134

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 1, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 1, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 кирпич, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 1, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Значение влияния элемента сравнения – этаж расположения может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 286.

Таблица 59. Значение коэффициентов корректировок на этаж расположения жилых квартир, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 286, табл. 181

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на последнем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 расположены на последнем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 2, 3 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,97 или (-3%). Объект-аналог № 4 расположен на первом этаже, корректировка составит: 1,05 или (5%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%).

Корректировка на наличие балкона или лоджии. При прочих равных условиях, квартиры с балконом и лоджией продаются по более высокой цене, что обуславливается большим спросом на такие объекты.

Корректировка на наличие балкона или лоджии определена на основании данных, представленных на портале Statrlielt на 01.04.2024 г.²³

²³<https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/>

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/330-korektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиент (<http://www.statrent.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,92	0,94	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

У оцениваемой квартиры есть два застекленных балкона.

У объекта-аналога № 1 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1/0,98)-1 = 0,063$ или (6,3%) округленно.

У объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 есть застекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1/0,96)-1 = 0,042$ или (4,2%) округленно.

У объекта-аналога №3 застекленная лоджия, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1/0,93)-1 = 0,009$ или (0,9%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 1 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,98)-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

У объекта-аналога №3 застекленная лоджия, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,031$ или (-3,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 1 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,98)-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

У объекта-аналога №3 застекленная лоджия, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,031$ или (-3,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

У оцениваемой квартиры застекленная лоджия, балкон застекленный.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 есть балкон незастекленный, корректировка составит: $(1/(0,93*0,96))/(1/0,98)-1 = 0,098$ или (9,8%) округленно.

У объекта-аналога № 4 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,93*0,96)/1-1) = 0,12$ или (12%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу

Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 1 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,98)-1=0,021$ или (2,1%) округленно.

У объекта-аналога №3 застекленная лоджия, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,031$ или (-3,1%) округленно.

Корректировка на площадь кухни. Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значительным фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры. Корректировка на площадь кухни определена на основании данных, представленных на портале Statrilt на 01.04.2024 г.

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Копеечная монета (принимается 08.04.2024 г.) (статистика-рынок/статистика-на-01-04-2024g/конкретно/цены-цены-по-монетам/330-конкретно/кварт-опубликовано-08-04-2024g)

Источ. расчетов: [StatPacNet \(http://www.statlib.ru\)](http://www.statlib.ru) на основе авторальных рыночных данных за истекший

квартал		Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м	0,96	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м	1,03	1,05	1,04

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни.
** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Площадь кухни оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв. м. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка составит: $1/0,97-1=0,03$ или (3%).

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на количество и тип санузлов. Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла, оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения.

Более значимо на стоимость квартиры влияет количество санузлов. В большинстве случаев самыми дорогими объектами оказались квартиры с несколькими санузлами.

Значение влияния элемента сравнения – количество и тип санузлов может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – тип санузла», стр. 367.

Таблица 60. Значение коэффициентов корректировок на количество и тип санузлов, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,07
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,02
	совмещенный санузел	0,93	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 367, табл. 274

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 имеет раздельный санузел, корректировка составит: 0,98 или (-2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объект-аналог №4 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на изолированность комнат

Корректировка на изолированность комнат вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 359.

Таблица 61. Значение коэффициентов корректировок на изолированность комнат жилых квартир, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Тип комнат		аналог	
		изолированные	смежные/частично смежные
Объект оценки	изолированные	1,00	1,09
	смежные/частично смежные	0,92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 359, табл. 265

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объект-аналог №4 имеют планировку изолированные комнаты. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале StatRielt на 01.04.2024 г.²⁴

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshechenj/330-korekcirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствиеналичие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствиеналичием действующего и нормально эксплуатируемого мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствиеналичие)	0,94	0,99	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствиеналичие)	0,96	1,00	0,99

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

У оцениваемой квартиры в жилом доме есть лифт.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, корректировка составит: $1/0,96-1=0,04$ или (4%) округленно.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

У оцениваемой квартиры в жилом доме есть лифт.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, корректировка составит: $1/0,96-1=0,04$ или (4%) округленно.

²⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/>

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале StatRielt на 01.04.2024 г.²⁵

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/330-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проведены анализ удельных рыночных цен пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь, квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузла, подсобных помещений), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящаяся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ей вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1=-0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1=-0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1=-0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1=-0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1=-0,04$ или (-4%).

Корректировка на состояние отделки. Состояние уровня отделки оцениваемых квартир и объектов-аналогов различны, поэтому требуется корректировка на уровень отделки.

Корректировка на состояние отделки вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 344.

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/>

Таблица 62. Значение коэффициентов корректировок на состояние отделки, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,20
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,21
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,84	0,95	1,15
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,73	0,82	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 344, табл. 250

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 2 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 2 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 2 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 4 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 2 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого объекта-аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется Оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 63. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058132023	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057864483	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058449655	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058798997	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057434369	
Телефон	тел. +7 909 851-66-59	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 909 806-08-04	тел. +7 900 340-93-65	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	46,30	44,60	51,40	42,70	43,20	39,60
Общая площадь кухни, кв. м	7,00	6,80	7,50	5,00	5,90	5,30
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Два балкона застекленные
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	7/9
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 100 000	2 300 000	1 650 000	1 800 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	35 637	47 085	44 747	38 642	41 667	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	13.07.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	39,6

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	1,15%	0,87%	1,92%	0,55%	0,64%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	0%	0%	0%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	7/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Два балкона застекленные
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	6,3%	4,2%	0,9%	4,2%	4,2%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,0	6,8	7,5	5,0	5,9	5,3
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	-2%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-8%	-8%	0%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	4%	4%	4%	4%	4%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	0%	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	6%	0%	6%	6%	6%	
Общая процентная поправка	19%	-5%	-3%	9%	13%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	42 408	44 731	43 405	42 120	47 084	
Количество корректировок	6	5	9	5	8	
Весовые коэффициенты	0,205	0,212	0,182	0,212	0,189	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 694	9 483	7 900	8 929	8 899	
Коэффициент Вариации	4,62%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	43 905					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 738 638					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 739 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 64. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058132023	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057864483	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058449655	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058798997	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057434369	
Телефон	тел. +7 909 851-66-59	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 909 806-08-04	тел. +7 900 340-93-65	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	46,30	44,60	51,40	42,70	43,20	40,40
Общая площадь кухни, кв. м	7,00	6,80	7,50	5,00	5,90	4,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 100 000	2 300 000	1 650 000	1 800 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	35 637	47 085	44 747	38 642	41 667	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	13.07.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	40,4

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	1,00%	0,72%	1,77%	0,41%	0,49%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	0%	0%	0%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	2,1%	0%	-3,1%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,0	6,8	7,5	5,0	5,9	4,9
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	0%	2%	2%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-8%	-8%	0%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	0%	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	6%	0%	6%	6%	6%	
Общая процентная поправка	13%	-11%	-9%	2%	6%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	40 270	41 906	40 720	39 415	44 167	
Количество корректировок	6	4	7	4	7	
Весовые коэффициенты	0,196	0,214	0,188	0,214	0,188	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	7 893	8 968	7 655	8 435	8 303	
Коэффициент Вариации	4,46%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	41 254					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 666 662					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 667 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 65. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058132023	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057864483	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058449655	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058798997	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057434369	
Телефон	тел. +7 909 851-66-59	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 909 806-08-04	тел. +7 900 340-93-65	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	46,30	44,60	51,40	42,70	43,20	48,60
Общая площадь кухни, кв. м	7,00	6,80	7,50	5,00	5,90	8,60
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 100 000	2 300 000	1 650 000	1 800 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	35 637	47 085	44 747	38 642	41 667	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	13.07.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	48,6

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	-0,35%	-0,63%	0,41%	-0,94%	-0,86%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	-7%	-7%	-7%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-3%	-3%	0%	-3%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	2,1%	0%	-3,1%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,0	6,8	7,5	5,0	5,9	8,6
Корректировка на площадь кухни, %	3%	3%	3%	3%	3%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	0%	2%	2%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	0%	0%	9%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	0%	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	6%	0%	6%	6%	6%	
Общая процентная поправка	13%	-12%	-11%	3%	4%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	40 270	41 435	39 825	39 801	43 334	
Количество корректировок	8	6	7	8	5	
Весовые коэффициенты	0,191	0,206	0,199	0,191	0,213	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	7 692	8 536	7 925	7 602	9 230	
Коэффициент Вариации	3,65%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	40 985					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 991 871					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 992 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 66. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2055777635	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058507504	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/bjudzhetnaja-2h-komnatnaja-kvartira-v-gornom-120442090.html	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/2-k_kvartira_414_m_13_et_4176475707	
Телефон	тел. +7 962 585-40-77	тел. +7 914 541-08-77	тел. +7 929 419-14-93	тел. +7 969 402-94-17	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.16	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Ленина, д.3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.2	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	41,10	44,90	42,10	41,40	48,10
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	5,70	6,00	6,00	7,40
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Нет	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/4	3/4	2/3	1/3	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	350 000	400 000	350 000	470 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	8 516	8 909	8 314	11 353	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	13.07.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.16	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Ленина, д.3	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.2	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	41,1	44,9	42,1	41,4	48,1
Корректировка на площадь, %	-1,14%	-0,50%	-0,97%	-1,09%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/4	3/4	2/3	1/3	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	-3%	-3%	5%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Балкон незастекленный	Нет	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	9,8%	9,8%	9,8%	12,0%	
Общая площадь кухни, кв. м	6,0	5,7	6,0	6,0	7,4
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	2%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	9%	9%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	6%	6%	6%	0%	
Общая процентная поправка	21%	18%	14%	11%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	10 304	10 513	9 478	12 602	
Количество корректировок	6	7	8	4	
Весовые коэффициенты	0,253	0,240	0,227	0,280	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	2 607	2 523	2 152	3 529	
Коэффициент Вариации	12,29%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	10 811				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	520 009				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	520 000				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 67. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058132023	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057864483	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058449655	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058798997	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2057434369	
Телефон	тел. +7 909 851-66-59	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 962 679-83-29	тел. +7 909 806-08-04	тел. +7 900 340-93-65	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	46,30	44,60	51,40	42,70	43,20	42,50
Общая площадь кухни, кв. м	7,00	6,80	7,50	5,00	5,90	6,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	7/9
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 100 000	2 300 000	1 650 000	1 800 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	35 637	47 085	44 747	38 642	41 667	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	13.07.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	46,3	44,6	51,4	42,7	43,2	42,5

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	0,63%	0,35%	1,40%	0,03%	0,12%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	0%	0%	0%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	3/5	5/5	4/5	5/5	7/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	2,1%	0%	-3,1%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,0	6,8	7,5	5,0	5,9	6,0
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	0%	2%	2%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	0%	0%	9%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	4%	4%	4%	4%	4%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	0%	
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	6%	0%	6%	6%	6%	
Общая процентная поправка	26%	0%	2%	15%	18%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	44 903	47 085	45 642	44 438	49 167	
Количество корректировок	8	4	7	6	7	
Весовые коэффициенты	0,188	0,219	0,195	0,203	0,195	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 442	10 312	8 900	9 021	9 588	
Коэффициент Вариации	4,14%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	46 263					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 966 178					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 966 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 4,62%; 4,46%; 3,65%; 12,29 и 4,14%, что меньше 10% и выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной и средней. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

В настоящем отчете использовался только сравнительный подход, затратный и доходный подходы не применялись. В связи с использованием одного подхода к оценке объекта, согласования не требуется. Подходу придается вес равный 1.

Таблица 68. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 739 000	1 667 000	1 992 000	520 000	1 966 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

Таблица 69. Определение итоговой справедливой стоимости жилой квартиры

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 739 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 667 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 992 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	520 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 966 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО МособлупРПолиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.:Техносфера, 2011.
17. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г.
18. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
19. Интернет-сайты.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2510654198

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубль.

Страхователь:	Наименование организации ООО «АКЦ» ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Нововосечная, д. 9 ОГРН 1027739644800 ИНН: 7710277867 E-mail: info@dpn.ru тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2023г. по 24 часа 00 минут 30.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц и результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.12.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	75700 (Семьдесят пять тысяч семьсот рублей)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2510654198 от 19.12.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Родионовский Сергей Леонидович
	Код 337495

*Акт приема-передачи Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

Или Доверенность № 16385/23 от 19.12.2023г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Иванова София Васильевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 366408687010
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
17 июня 2011 года, регистрационный № 007427

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0002093 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №485/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 485/2023/СП134/765 от 18.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Иванова София Васильевна (ИНН 366408687010) Адрес регистрации: 143009, Московская обл., г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, кв. 234
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных
и партнерских продаж ДБМР

М.П. (Цой М.В.)
«18» декабря 2023г.

Страхователь:
Иванова София Васильевна
С. Иванова (Иванова С.В.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007605

Настоящий диплом выдан Сорки Ибрагимов
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 ноября 2006 г. по 29 июля 2007 г.
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональных оценок
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 июля 2007 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ибрагимов
(фамилия, имя, отчество)

Сорки Ибрагимов
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценок
(наименование сферы деятельности)

стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы деятельности)

Город Москва 2007

Аттестатор государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор) А.В.Ведов

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

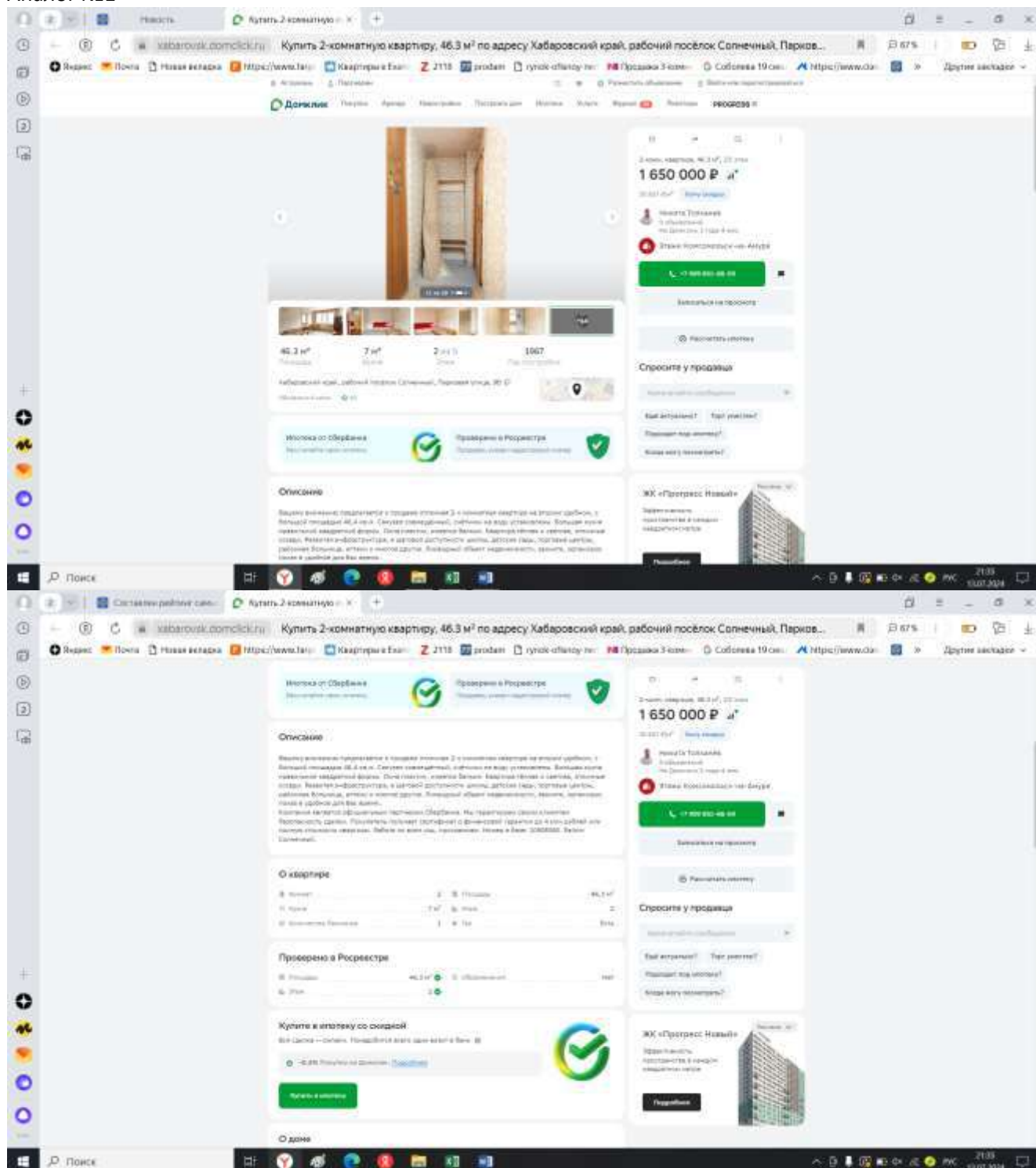
Регистрационный номер 441 / 2007



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

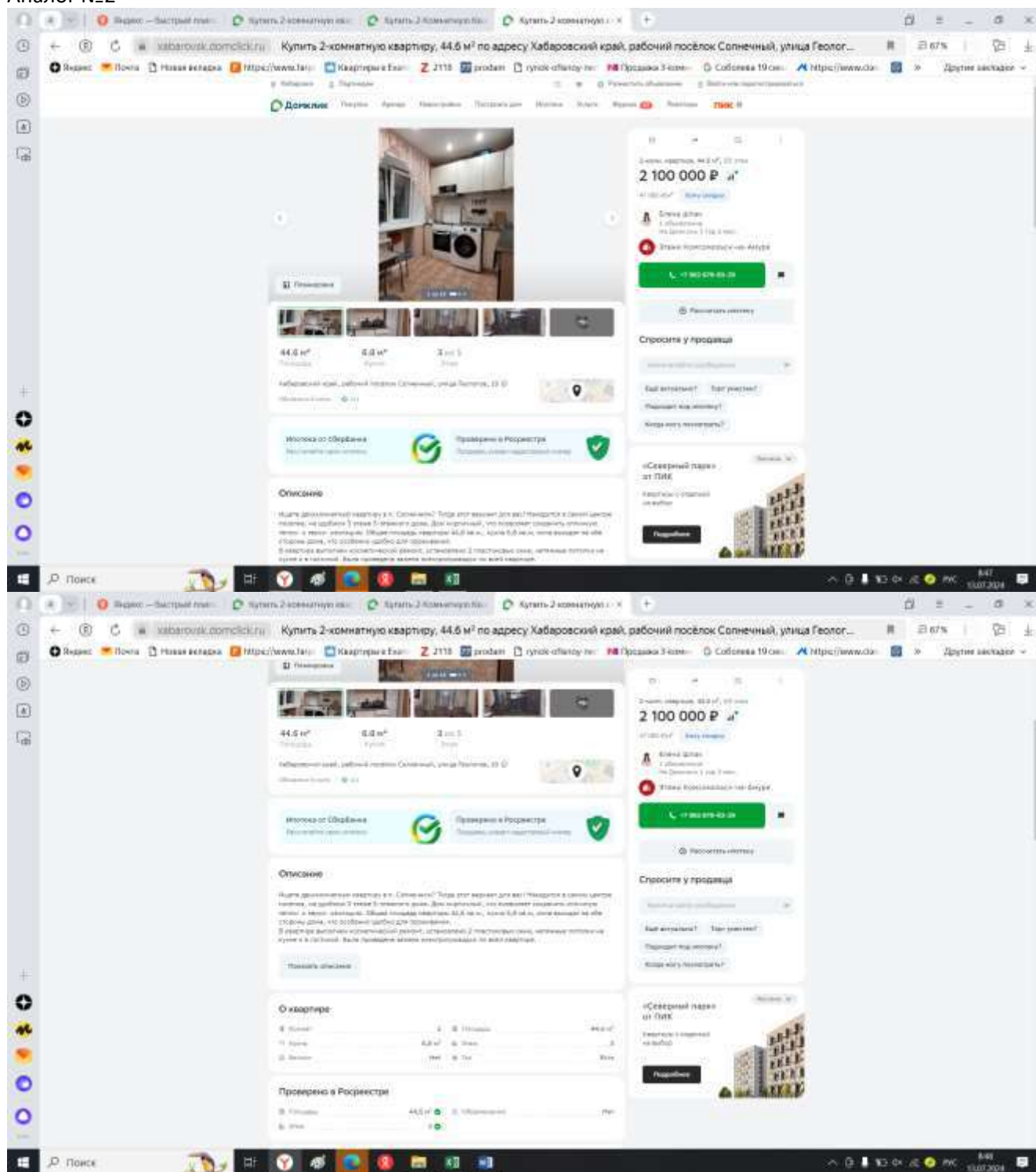
Скриншоты объектов-аналогов двухкомнатных квартир рп. Солнечный

Аналог №1



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2058132023

Аналог №2



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2057864483

Аналог №3

Купить 2-комнатную квартиру. 51.4 м² по адресу Хабаровский край, рабочий посёлок Солнечный, улица...

2-комн. квартира, 51.4 м², 1/1 этаж
2 300 000 Р

Степан Степанович
10 лет на сайте
1 из 3 фото

Страна: Российская Федерация

Звонки на звонок

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Было актуально? Так же актуально? Планируете купить квартиру? Хотите купить квартиру?

«Северный парк» от ПИК
Квартиры с парковкой на выезде

Описание

Предлагается 2-х комнатная квартира отличной планировки в п. Солнечном. Дом кирпичный, что гарантирует хорошую звуковую защиту и долговечность. В квартире выполнен качественный ремонт, все материалы качественные, окна пластиковые, ламинат, паркетная доска 18 мм. Водонагреватель электрический, газовый котел, кондиционер. Отдельный вход в квартиру - две комнаты, кухня, ванная, туалет, коридор, балкон. Квартира расположена в тихом районе, рядом с парком, школой, детским садом, магазинами. Удобная парковка. Цена 2 300 000 руб. или ипотекой. Мобильный телефон: 8904 676 69 39.

О квартире

6 комнат: 2 / 10 комнат: 51.4 м²
11 кухня: 8 м² / 5 / 10
10 ванная: 3 м² / 10

Проверено в Росреестре

10.4 м² / 10.4 м² / 10.4 м²

Низкая цена по выгодной цене

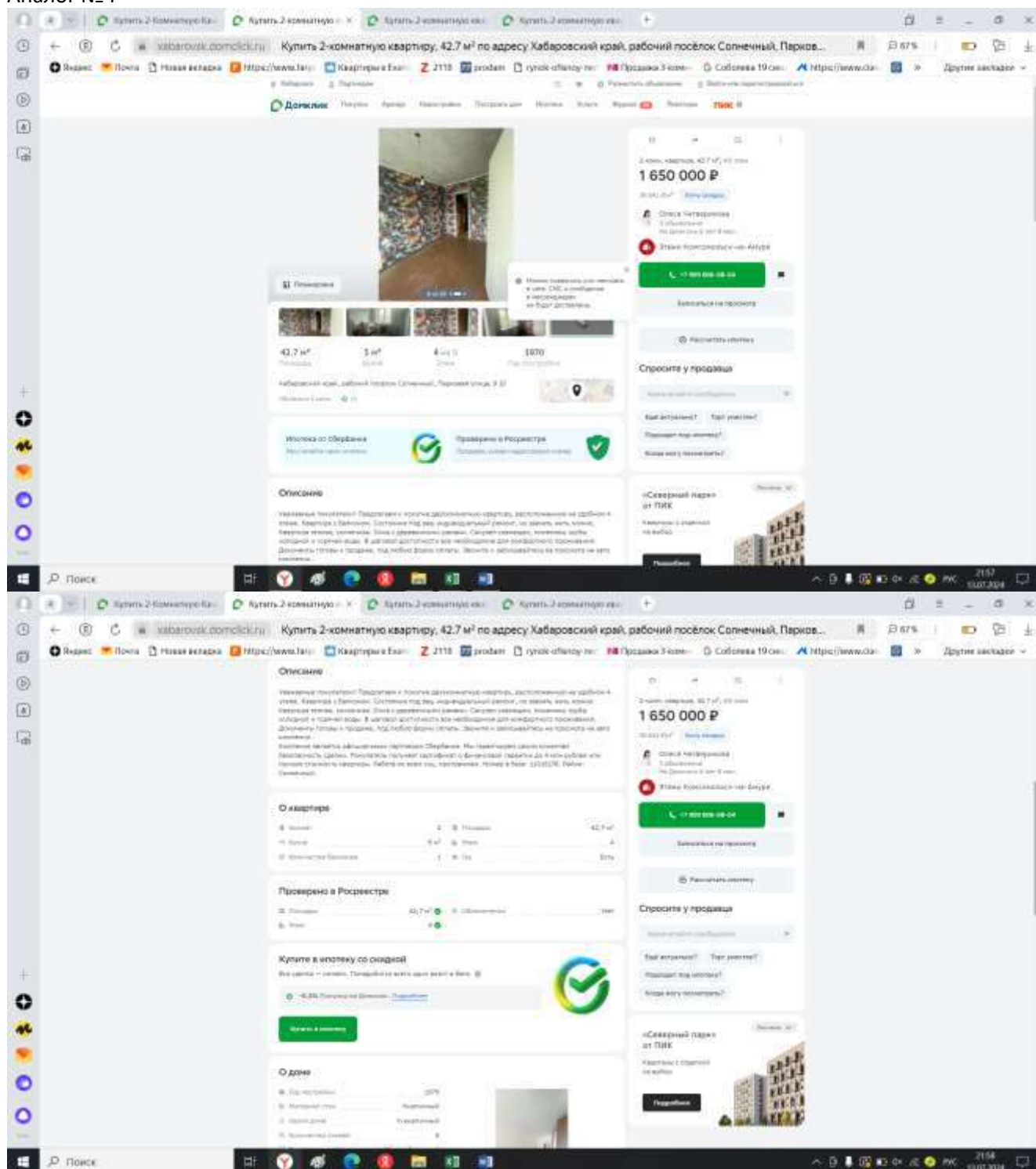
Цена выдана: 2,3 млн Р

10.4 м² / 10.4 м² / 10.4 м²

Многие данные: 10.4 м² / 10.4 м² / 10.4 м²

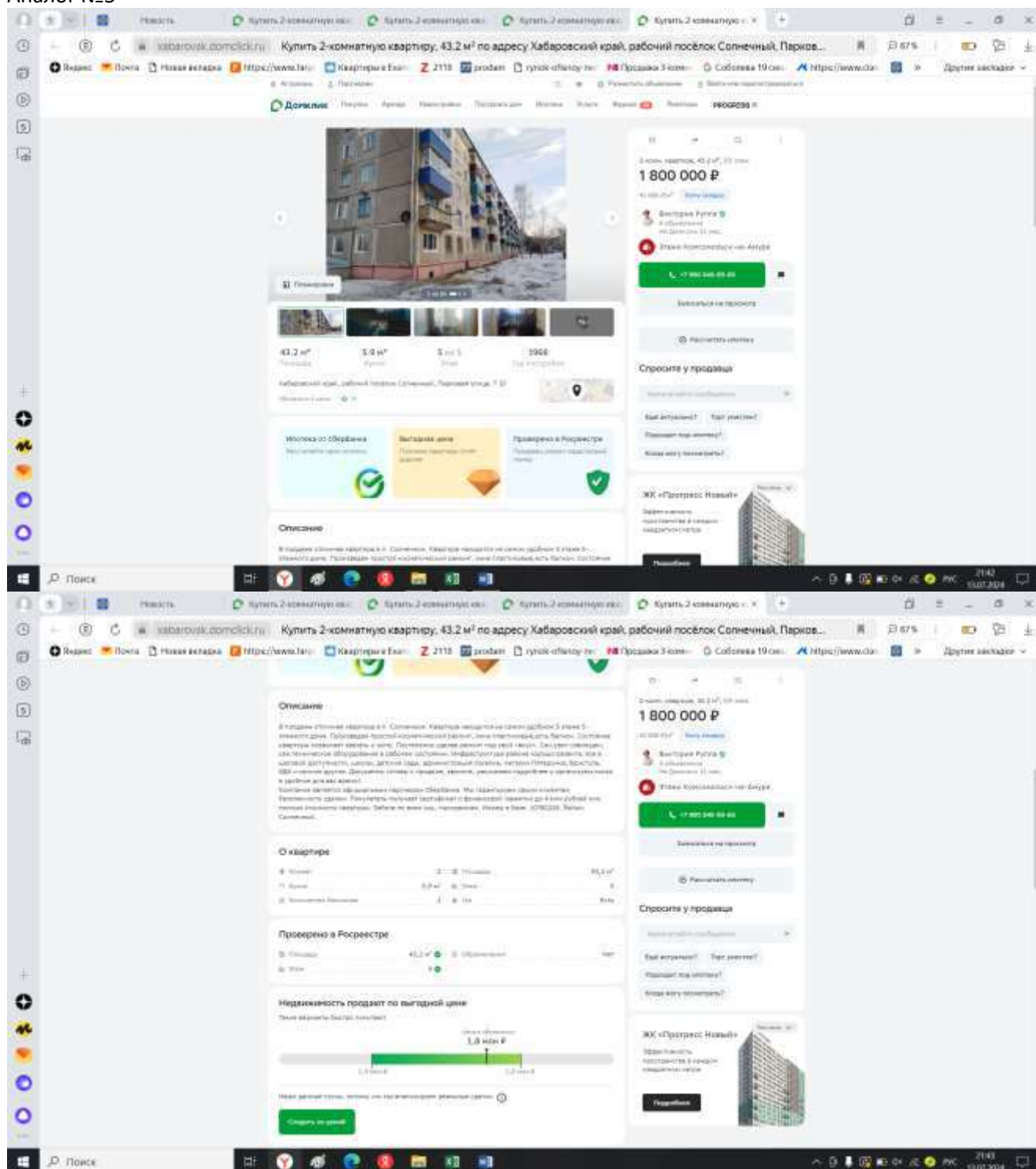
https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058449655

Аналог №4



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058798997

Аналог №5



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2057434369

Скриншоты объектов-аналогов двухкомнатных квартир рп. Горный

Аналог №1

The image displays two screenshots of a real estate listing on the website xabarovsk.domclick.ru. The listing is for a 2-bedroom apartment (2-комн. квартира) with a total area of 41.1 m², located in the 'Gornyy' settlement (посёлок Горный) of the 'Solnychnyy' district (Солнечный район) in Komsomolsky Krai (Хабаровский край). The asking price is 350,000 RUB.

Top Screenshot Details:

- Header:** Купить 2-комнатную квартиру, 41.1 м² по адресу Хабаровский край, Солнечный район, посёлок Горный, Комсо...
- Video:** A vertical video showing the interior of the apartment.
- Key Features:** 41.1 м², 20 м², 6 м², 4 м².
- Location:** Хабаровский край, Солнечный район, посёлок Горный, Комсомольская ул., 20А.
- Checkmarks:** Ипотека от Сбербанка, Проверено в Росреестре.
- Description:** Предлагается в продажу 2-комнатная квартира в экологически чистом районе, пос. Горный, расположенная вблизи озелененной территории парка. Во дворе расположена детская площадка. Для удобства в районе развитая инфраструктура, в шаговой доступности: магазины, аптека, школа, детский сад. Полная форма собственности, поднимает под ключ или нет? Документы готовы к передаче! Звоните, посмотрите в удобное для вас время!
- Right Panel:** 2-комн. квартира, 41.1 м², 350 000 Р, Олег Селевков, 8 (914) 321-11-11.

Bottom Screenshot Details:

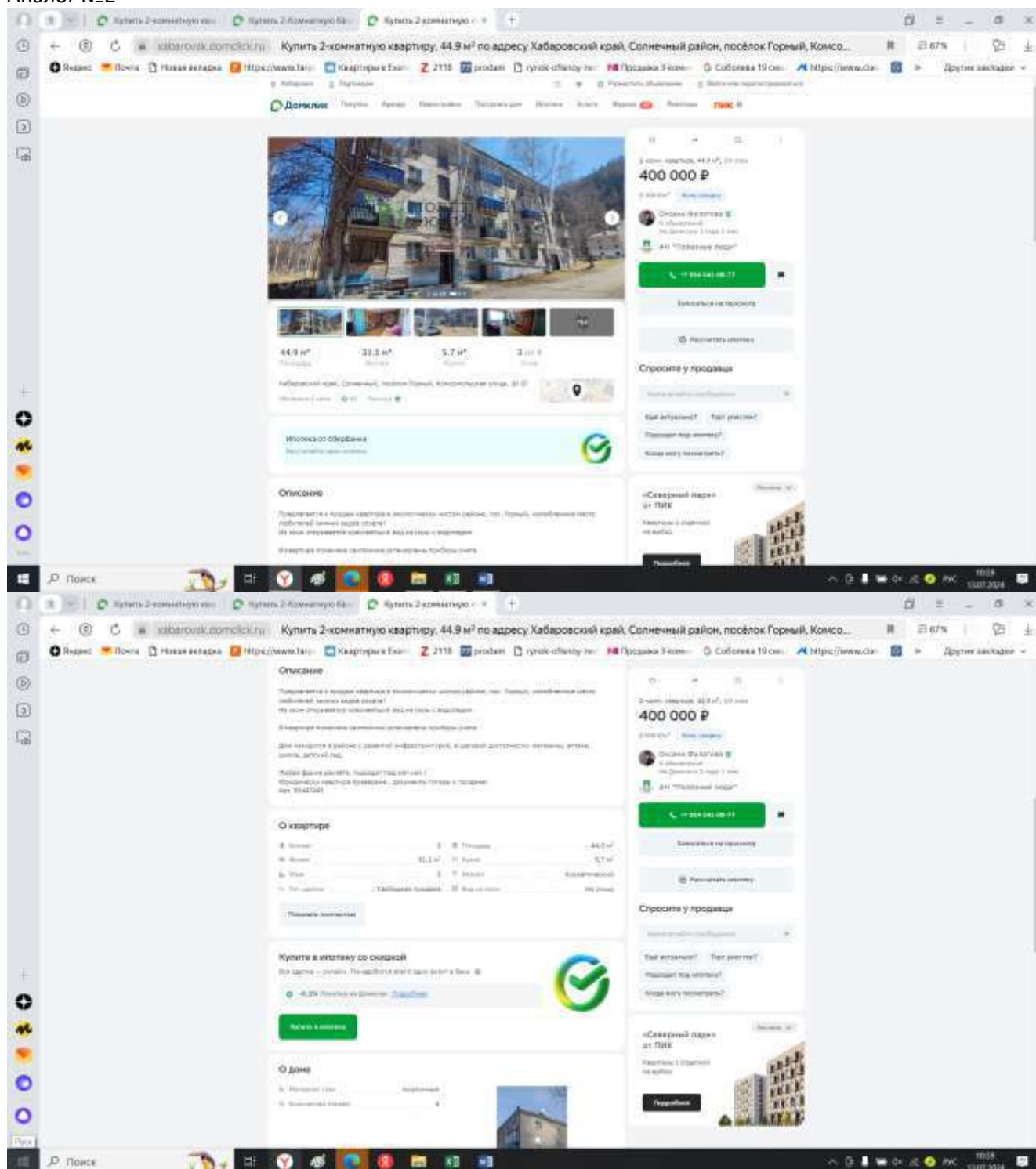
- Описание:** Предлагается в продажу 2-комнатная квартира в экологически чистом районе, пос. Горный, расположенная вблизи озелененной территории парка. Во дворе расположена детская площадка. Для удобства в районе развитая инфраструктура, в шаговой доступности: магазины, аптека, школа, детский сад. Полная форма собственности, поднимает под ключ или нет? Документы готовы к передаче! Звоните, посмотрите в удобное для вас время!
- квартира:**

2-комн.	2	2	Полная	41.1 м²
Жилая	20 м²	11	Кухня	6 м²
Уют.	4	Ванная	Уютнейшая	
Подходит:	Семейная пара	Индивидуальность		
- Проверено в Росреестре:** 2-комн., 41.1 м², Собственность, Кухня.
- Купите в ипотеку со скидкой:** Вы сэкономите - оплатите. Подарочный взнос от 10% в банк.
- дом:**

Натяжной потолок	Водостойкий
Деревянные полы	4

https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__2055777635

Аналог №2



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2058507504

Аналог №3

Бюджетная 2х комнатная квартира в Горном - Купить 2-комнатную квартиру в Солнечном районе | Фа...

350 000 р.
8 714 руб. м

21 лет
Агентство недвижимости «Этажи»
Продавец 18 лет 7 месяцев на сайте
Комиссия - на АУРА. Район № 14 (УМНС)
Дорожно Маршрут Сервиса

предпочтительно на сайте

[Позвонить телефону](#) [Смотреть](#)

Адрес: Горный, улица Радина 3
Тип дома: кирпичный
Вид квартиры: 2-комнатная
Ремонт: косметический
Площадь (кв. м.): 42.1 кв. м.
Этаж: 2 из 5-этажного здания
Возмож (подвал): есть
Дли (длин): 10 м
Средняя температура: 10-15°C

Состояние и особенности квартиры:
Владения 2-комнатная квартира в Горном. Общая площадь 42.1 кв. м. Для парной, что позволяет сохранить атмосферу тепла в доме - теплое.
Входная дверь из дерева 2 этажа просторного дома, очень светлая и теплая, просторная просторная квартира, находится в отличном состоянии, мебель, бытовая техника, Сантехника, различные сантехнические принадлежности, трубы, местные жители, установлены системы на парную, холодная вода и электричество, есть балкон.
Солнечный район, прекрасный вид.

Итог: отличная квартира, отличная цена, отличная возможность для вас. В квартире есть все, что нужно для жизни. Скорее всего вы найдете дом, который вам нужен. Дворик, теплая вода и прекрасный вид на город, отличный вид на город, отличный вид на город, отличный вид на город.

предпочтительно на сайте

[Позвонить телефону](#) [Смотреть](#)

Агентство недвижимости «Этажи»
Продавец 18 лет 7 месяцев на сайте
Комиссия - на АУРА. Район № 14 (УМНС)
Дорожно Маршрут Сервиса
100% успех

Горный
Горный, улица Радина 3 на карте
на карте

https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/bjudzhetnaja-2h-komnatnaja-kvartira-v-gornom-120442090.html

Аналог №4

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito real estate listing. The listing is for a 2-bedroom apartment (2-к. квартира) with an area of 41.4 m² and 1/3 floor, located in Solnechny. The price is 470,000 rubles. The listing includes a photo of the interior and a contact number: 8 909 402-94-17. The bottom part of the image shows a duplicate of the same listing with additional details like 'Проверка в Росреестре' and a map.

2-к. квартира, 41,4 м², 1/3 эт. на продажу в Солнечном | Купить квартиру | Авито

470 000 Р
460 000 Р
11 937 руб/м²

8 909 402-94-17

Написать сообщение
(Написать в чат)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

4 года опыта работы
Найдем квартиру

Где купить?

Где можно купить?

Авито
Частный продавец
На Avito с сентября 2017

Добавить фото или видео

Попросить копию документа

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 41,4 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 1 из 3

Тип дома: кирпичная
Отопление: центральное
Пол: ламинат
Полы: паркетный
Состояние: хорошее

Проверка в Росреестре

✓ Собственник

✓ Не находит ограничений и обременений

✓ Не находит что-то в гараже, в кладовке, в доме, где уже было жилье

Расположение

Адрес: Хабаровский край, Солнечный (д. н. п.), Горный Курортный район

Смотреть карту

Готовитесь к продаже?

Давайте это сделаем вместе. Авито - поможет продать вашу квартиру.

Давайте расскажем

https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/2-k._kvartira_414_m_13_et._4176475707

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1702
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 27-27-03/01/2011-954
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Пенкина д. 21, кв. 35
Площадь:	39.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	671412.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:2805
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Средафорт) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
Вид объекта недвижимости:				
Дата запроса:		02.07.2024		
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1702		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 02.03.2022 08:51:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1	
4.1.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	13.05.2022 06:02:10		
	номер государственной регистрации:	27:14:0010102:1702-27/022/2022-17		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
	основания государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, выдан 23.05.2006		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Средафорт) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	02.07.2024	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1762	
10	Правомыслия и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрацией перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сидикс) www.globas.ru

3 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27.14.0010101.637
Номер кадастрового квартала:	27.14.0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 25
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 22А, кв. 75
Площадь:	40.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	707805.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27.14.0010101.195
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 13.11.1985
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сидикс) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:		02.07.2024	
Кадастровый номер:		27:14:0010101:637	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФНЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 02.03.2022 08:51:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
4.1.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.05.2022 06:02:10	
	номер государственной регистрации:	27:14:0010101:637-27/022/2022-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "ФНЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1167456036975	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-Шуваловские высоты", №0519-79409089, выдан 23.05.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спидбит) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	
02.07.2024	
Кадастровый номер:	
27:14:0010101:637	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спидбит) www.globas.ru

3 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2268
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 249
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45
Площадь:	46,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	851466,6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:246
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 26.06.2007
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям недвижимого дома социального назначения или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее утративший"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сторбелло) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2268
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 13.05.2022 04:14:13
	номер государственной регистрации: 27:14:0010101:2268-27/022/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, №Д(КП)-ШВ-240322, выдан 24.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Правила доверительного управления, №01н, выдан 23.05.2006
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом: данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сторбелло) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	02.07.2024	
Кадастровый номер:	27-14-0010101-2268	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без пениного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правоспритияшения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпектрИнформ) www.globas.ru

3 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27-14-0010801-1830
Номер кадастрового квартала:	27-14-0010801
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер ББ, Инвентарный номер нпг, Условный номер 27-14-0-25/89-49
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49
Площадь:	48.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	650188.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27-14-0010801-1271
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 11.01.1990
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпектрИнформ) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:		02.07.2024	
Кадастровый номер:		27:14:0010801:1830	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские Высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 04.04.2022 06:56:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
4.1.1 вид:			
доверительное управление			
дата государственной регистрации:			
13.05.2022 04:14:13			
номер государственной регистрации:			
27:14:0010801:1830-27/022/2022-9			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035			
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Калисат" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456026875			
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			
данные отсутствуют			
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи недвижимого имущества, №Д(КП)-ШВ-240322, выдан 24.03.2022			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			
Правила доверительного управления, №БЖ, выдан 23.06.2006			
данные отсутствуют			
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:			
данные отсутствуют			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

глобас!

Отчет составлен в программе Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сибфайн) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:		02.07.2024
Кадастровый номер:		27:14:0010801:1830
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен в программе Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Сибфайн) www.globas.ru

3 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27-14-0010101.2785
Номер кадастрового квартала:	27-14-0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56, Условный номер 27-27-03/006/2007-588
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н: Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37
Площадь:	42.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 07
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	744597.03
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27-21-0107058-58
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 05.04.2007
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Свидетер) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27-14-0010101.2785
1	Правобладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дающих владельцам инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 27-14-0010101.2785-27/022/2022-8 08.03.2022 10:48:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	
4.1.1	вид:
	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:
	13.05.2022 06:32:25
	номер государственной регистрации:
	27-14-0010101.2785-27/022/2022-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:
	Акционерное общество "Управляющая компания "РФЦ-Калитин" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455038003, ОГРН: 1197456036875
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:
	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении и отозвании зарегистрированного права:
	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Свидетер) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	02.07.2024
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2785
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения
	отсутствуют
	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спейдфилт) www.globas.ru

Муниципальное проектно-строительное
предприятие «ПРИС»

Лицензия № ГС-7-27-01-1026-0-2717005077-010521-2

Проект

Перепланировки и переустройства квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина в р.п. Солнечный

Архитектурно-строительные решения

Заказчик: Медведев В.В.

р.п. Солнечный
2014 г.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей основного комплекта	
2	Общие данные	
3	Архитектурно – строительные решения	
4	Заявление заказчика. Кадастровый паспорт помещения	
5	План квартиры до перепланировки и переустройства	
6	План перепланировки и переустройства	
7	Устройство дверного проема в перегородке	
8	План квартиры после перепланировки и переустройства	

Проект перепланировки разработан в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

И.о. директора МУПСП «ПРИС»



Бондарева Г.Г.

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листое
							п	1	8
разработал		Бондарева Г.Г.				Ведомость чертежей основного комплекта	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		

Общие данные

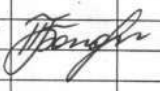
Технические характеристики жилого дома:

- Год постройки – 1977.
- Этажность – 9 этажей
- Физический износ - 17%
- Наружные и внутренние стены – кирпичные
- Перекрытия – сборные железобетонные плиты
- Фундаменты – из сборных бетонных блоков
- Жилой дом оборудован централизованными инженерными коммуникациями.

Квартира № 35 расположена на 7-ом этаже девятиэтажного жилого дома по ул. Ленина д. 21 в р.п. Солнечный. Общая площадь –39,6 м².

По заявке заказчика был проведен визуальный осмотр помещений на возможность проведения работ по перепланировке и переустройству квартиры. В ходе визуального осмотра установлено, что перегородки подлежащие демонтажу не несущие. Все строительные конструкции находятся в технически исправном состоянии. Трещин в перегородках и стенах не наблюдается.

Вывод: Перепланировка и переустройство в квартире № 35 по ул. Ленина дом № 21 в р.п. Солнечный возможна, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию здания.

						АС		
						п. Солнечный, Хабаровского края		
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия п	Лист 2
								Листов 8
разработал		Бондарева Г.Г				Общие данные	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»	

Архитектурно - строительные решения

Проектом предусматривается перепланировка жилой квартиры, расположенной на 7-м этаже, в кирпичном доме, с целью создания более комфортных условий для проживания.

Проектом предусматриваются следующие виды работ:

- 1.Разобрать перегородку между сан./узлом № 7 и ванной № 6.
- 2. Заложить существующий проем между коридором № 1 и ванной кирпичом.
- 3. Пол под демотируемой перегородкой устроить с усиленной гидроизоляцией по типовой серии 2.144 – 1/88 «Узлы полов жилых зданий».
- 4. Демонтировать ванну. Установить душевую кабину и раковину (см. лист АС-8).
- 5. Холодное и горячее водоснабжение осуществляется от существующей сети водоснабжения. Душевая кабина, раковина, унитаз оборудованы гидравлическим затвором – сифоном. Приборы присоединяются к существующей канализационной сети.
- 6. Демонтировать шкаф № 2.
- 7. В кирпичной перегородке между жилой комнатой № 4 и жилой комнатой № 3 пробить дверной проем на расстоянии 1100 мм от угла здания(см. лист АС-8).
- 8. Защить дверной проем в жилую комнату № 3 СМЛ по металлическому каркасу.
- 9.В кирпичной перегородке между жилой комнатой № 4 и кухней № 5 на расстоянии 1100 мм от окна пробить дверной проем шириной 800 мм.
- 10. Существующий дверной проем в кухню № 5 защитить.

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листов
							п	3	8
разработал		Бондарева Г.Г				Архитектурно - строительные решения	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		

И. о. директору МУПСП «ПРИС»
Бондаревой Г.Г.
От Медведева В.В.

Заявление

Прошу выполнить проект на перепланировку кв.35 по ул. Ленина 21.

Задание на проектирование

№ п/п	Наименование	Обозначение	Примечание
1	Наименование проекта	Перепланировка и переустройство кв.35 по ул. Ленина 21	
2	Район строительства	п.Солнечный, Хабаровского края	
3	Основание для проектирования	Заявление заказчика	
4	Стадийность проектирования	проект	
5	Тип здания	Жилой дом	
6	Основные технико-экономические показатели	износ 17 %, год постройки 1977 г., кирпичное 9-и этажное здание, ж/б перекрытия, фундаменты ленточные	
7	Основные требования к архитектурно – планировочному решению задания	Документацию разработать в соответствии с тех.регламентами	
8	Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций	1. Убрать шкаф № 2. 2. Устроить новый дверной проем в жилую комнату № 3 со стороны жилой комнаты № 4. 3. Зашить дверной проем в жилую комнату № 3 СМЛ. 4. Устроить новый дверной проем в кухню № 5 со стороны жилой комнаты № 4 на расстоянии 1.1 м от внешней стены здания. 5. Демонтировать ванну и установить душевую кабину, раковину. 6. Убрать перегородку между ванной и туалетом. 7. Проем в ванную и кухню заложить кирпичом.	
9	Отопление	без изменений	
10	Водоснабжение	без изменений	
11	Канализация	стояки без изменений	
12	Вентиляция	без изменений	

Медведев В.В.

(подпись, ФИО)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №

1

всего листов

2

Дата

18.05.2011г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

170

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения) в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение

7

1.3. Общая площадь помещения

39,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район	Солнечный	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Рабочий поселок Солнечный
Населенный пункт	тип	рабочий поселок
	наименование	Солнечный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	21	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения	35	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения:

жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

квартира

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание :

паспорт составлен по состоянию на 18.05.2011г.

1.10. КГ УП "Хабкрайинвентаризация", Солнечный межрайонный филиал, свидетельство об
(наименование органа или организации)

аккредитации от 18.01.08 № 000244

Руководитель

(уполномоченное лицо)



(подпись)

Н.Н.Доровская

(подпись фамилия)

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

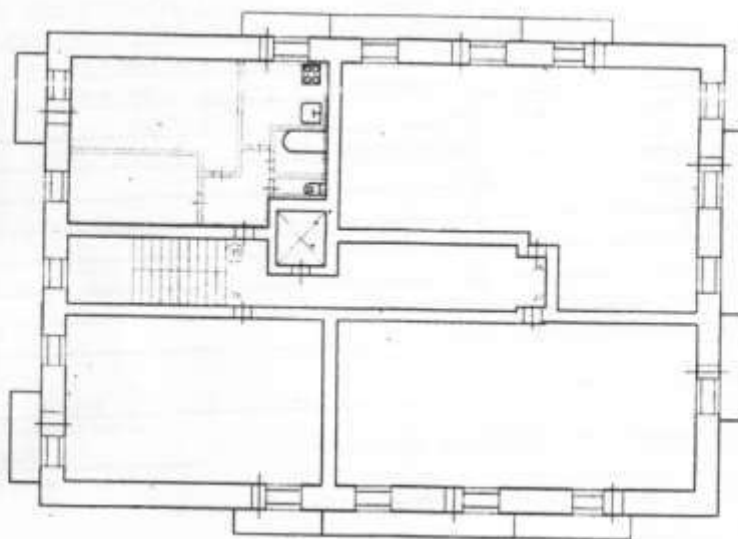
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

170

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:200

Руководитель
(уполномоченное лицо)

ХН
(подпись)

МП

Н.Н.Доровская
(подпись, фамилия)

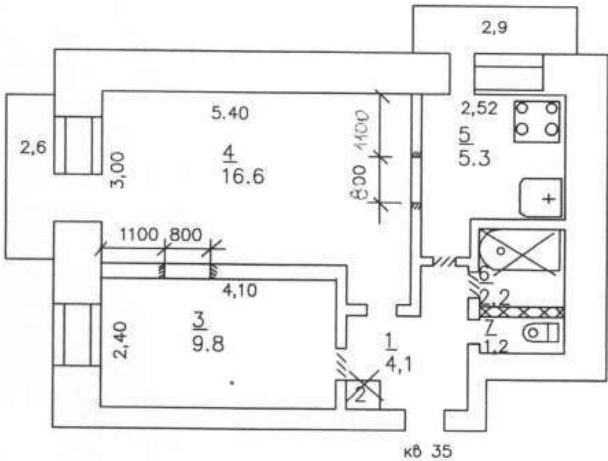
кв 35

сущ, см, в1, в3
находятся в другой
квартире

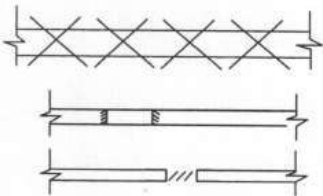
№ по плану	Наименование помещений	Кол-во помещений	Ед. измерений	Площадь	Примечание
1	Коридор	1	м2	4,1	
2	Шкаф	1	м2	0.4	
3	Жилая комната	1	м2	9,8	
4	Жилая комната	1	м2	16.6	
5	Кухня	1	м2	5.3	
6	Ванная	1	м2	2,2	
7	С/узел	1	м2	1,2	

						АС		
						п. Солнечный, Хабаровского края		
Изм.	Код уч	Лист	док	Подп.	Дата			
						Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина	Стадия П	Лист 5
Разработал	Бондарева ГГ					План квартиры до переустройства	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"	

План перепланировки и
переустройства квартиры

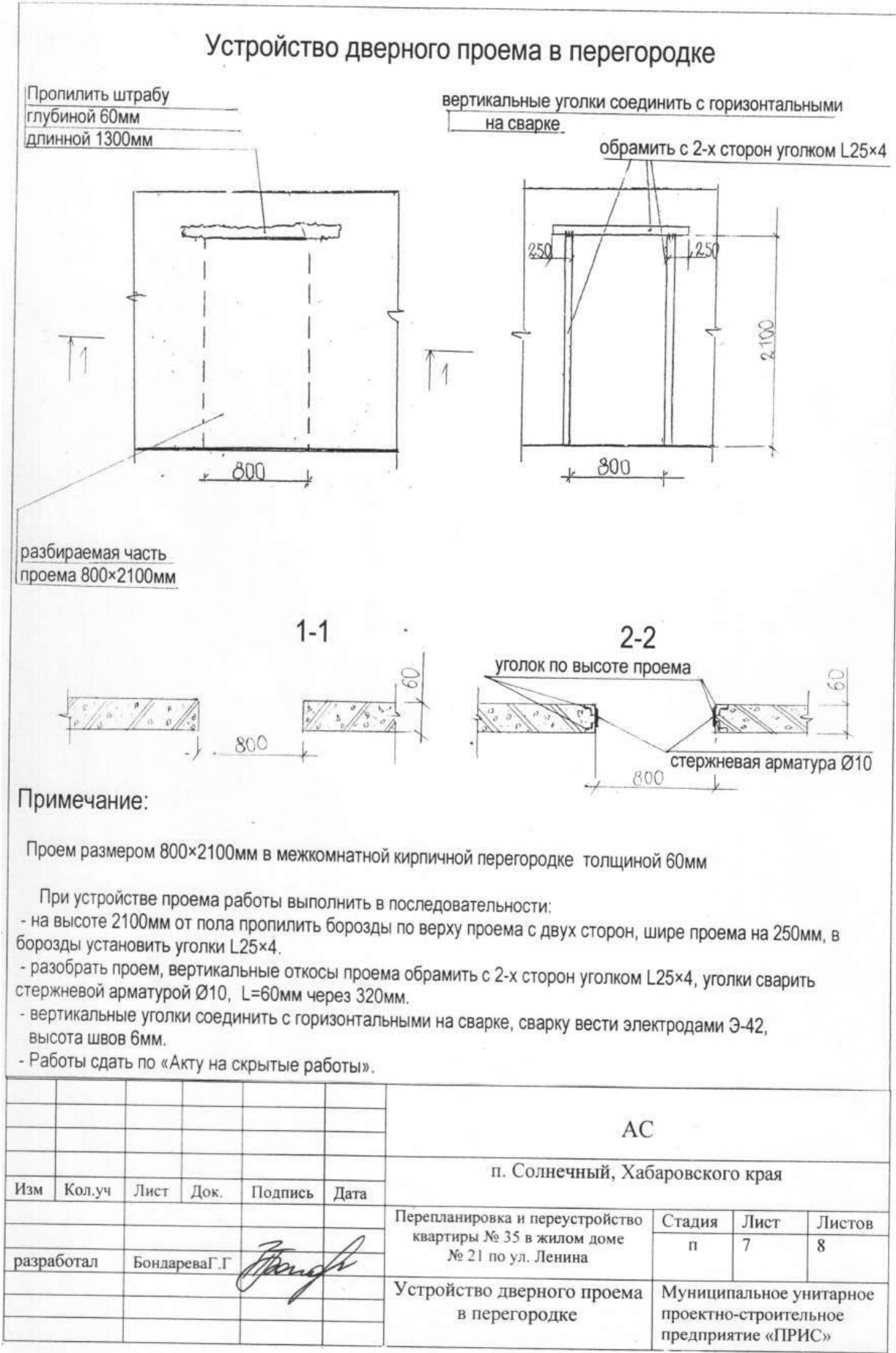


Условные обозначения:

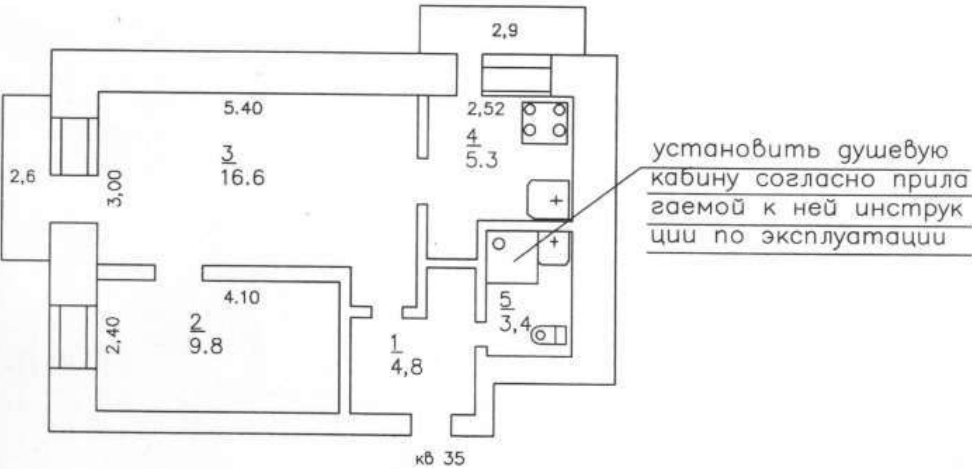


- разбираемые перегородки
- пробиваемые проемы
- зашиваемые проемы

						АС		
						п.Солнечный, Хабаровского края		
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп.	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист
							П	6
Разработал	БондареваГГ					План перепланировки и переустройства квартиры	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"	
								Листов
								8



План квартиры после перепланировки
и переустройства



Экспликация помещений

по плану	Наименование помещений	Кол-во помещений	Ед. измерений	Площадь	Примечание
1	Коридор	1	м2	4,8	
2	Жилая комната	1	м2	9,8	
3	Жилая комната	1	м2	16,6	
4	Кухня	1	м2	5,3	
7	С/узел	1	м2	3,4	

						АС		
						п. Солнечный, Хабаровского края		
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп.	Дата			
						Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина	Стация	Лист
Разработал	БангаребаГГ						П	8
						План квартиры после переустройства	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"	

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНЫЙ»
МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ КОМИССИЯ
ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

РЕШЕНИЕ

27.02.2014 № 323
р.п. Солнечный

О согласовании перепланировки жилого помещения

В связи с обращением **Медведева В.В.**, о согласовании работ по перепланировке и переустройству квартиры по адресу: р.п. Солнечный, ул. Ленина д. 21, кв. 35, на основании протокола заседания межведомственной комиссии от 26.02.2014г, № 2/14 принято решение:

1. Согласовать перепланировку и переустройство в жилом помещении в соответствие с представленным проектом.

2. Установить срок производства ремонтно-строительных работ с 27.02.2014 по 10.03.2014; режим производства ремонтно-строительных работ с 7⁰⁰ до 22⁰⁰ часов в рабочие дни и с 10⁰⁰ до 22⁰⁰ выходные и праздничные дни.

3. Обязать заявителя осуществить перепланировку и переустройство жилого помещения в соответствии с проектом и с соблюдением требований СНиП.

4. Уборку строительного мусора производить в соответствии с существующими правилами санитарной очистки поселка (заключить договор на вывоз строительного мусора со специализированной организацией МООО «Озон», либо с другой специализированной организацией, либо вывезти строительный мусор самостоятельно, предварительно заключив договор с МООО «Озон» на складирование строительного мусора на свалке).

5. В соответствие со ст. 28 Жилищного кодекса РФ завершение перепланировки и переустройства жилого помещения подтверждается актом приёмочной комиссии.

Заявителю после окончания перепланировки необходимо обратиться в отдел по вопросам ЖКХ по вопросу составления акта приёмки перепланировки (тел. 2-49-69).

При составлении акта необходимо предоставить документы, подтверждающие вывоз мусора на свалку, а именно: квитанцию или справку о складировании мусора на свалке).

6. Приемочной комиссии после подписания акта о перепланировке и переустройства жилого помещения направить подписанный акт в орган, осуществляющий государственный учёт объектов недвижимости в соответствие с Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Решение вступает в силу со дня его подписания.

8. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на и.о. начальника отдела по вопросам ЖКХ Макарова С.С.

Председатель комиссии
М.П.



Handwritten signature of N.V. Tsobiladze

Н.В. Цнобиладзе

Получил "28.02" 2014г.

Handwritten signature of V.V. Medvedev

каб. 203 Анна Алексеевна
9141848902.

Утверждаю:

Председатель межведомственной комиссии:



Н.В. Цнобиладзе

А К Т

приемки жилого помещения по завершении переустройства и
перепланировки

п. Солнечный

Комиссия, действующая на основании постановления главы городского поселения «рабочий посёлок Солнечный» от 11.03.2012г № 8 «О создании приёмочной комиссии по приёмке жилых помещений по завершении переустройства и (или) перепланировки» в составе:

1. Представитель администрации городского поселения *и.о.начальника отдела по вопросам ЖКХ Макаров С.С.*

2. Представитель администрации городского поселения *ведущий специалист отдела по вопросам ЖКХ Бондарева Г.Г.*

3. Представитель управляющей организации ООО «Солнечный 2» *инженер по надзору за лифтами и электро-, газо- оборудованием Асоянц А.А*

4. Представитель отдела архитектуры и градостроительства администрации Солнечного муниципального района: *Попова Л.Л. – главный специалист отдела архитектуры и градостроительства Солнечного муниципального района*

5. Представитель собственника Медведев В.В.

Произвела осмотр жилого помещения по окончании работ по переустройству квартиры расположенной по адресу ул. Ленина д.21 квартира № 35 и установила следующее:

Работы по перепланировке и переустройству выполнены в соответствии с проектом, на основании которого комиссией администрации городского поселения было решение о согласовании от 27.02.2012 № 323.

РЕШЕНИЕ комиссии:

1. Предъявленное к приемке жилое помещение кв. 35 в доме 21 по ул. Ленина п. Солнечный по завершению перепланировки принять в эксплуатацию.

Подписи:

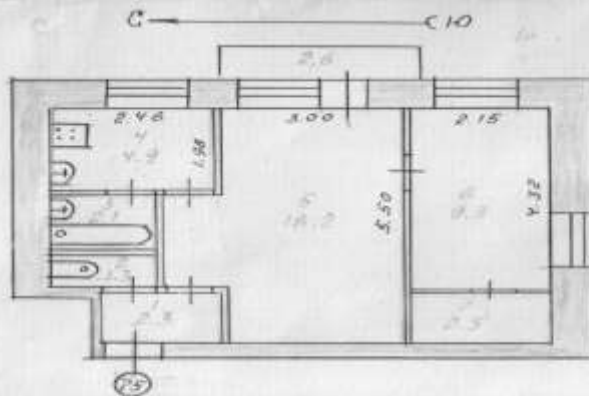
С.С. Макаров

Г.Г. Бондарева

Л.Л. Попова

А.А. Асоянц

В.В. Медведев



Восстановительная стоимость дома в ценах 1969 года - 447 768 руб.

Процент износа дома по данным инвентаризации 1991 года - 30%

Действительная стоимость дома в ценах 1969 года - 313 438 руб.

Общая площадь дома - 3050.8 м²
Год постройки - 1966 г.

ВНИИ	Новосибирский-из-Амуря Восток	РФФСР
Объект	План квартиры № 75 дома № 1	
Заказчик	Цыплакова Т.Г.	М 1:100
Дата	20.02.92г.	
Исполнитель	Новгородцев Л.Н. Зорин,	
	Дорожская Н.М.	
	Володыкина Н.Г.	

Экспликация

1. коридор	2.3	2.3
2. санузел	1.3	1.3
3. ванная	2.1	2.1
4. кухня	4.9	4.9
5. жилая	18.2	18.2
6. жилая	9.3	9.3
7. кладовая	2.3	2.3
Итого:	40.4	22.5 12.9

жилая площадь - 22.5 м²

общая полезная площадь - 40.4 м²

Потребительские свойства квартиры
этаж - 4^{ый}

ориентация квартиры - окна на две
стороны

санузел - раздельный

площадь кухни - 4.9 м²

изолированность - комнаты смежные

балкон - 2.6 м²

высота потолков - 2.5 м

наличие вспомогательных помещений -
кладовая

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ «КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Область, республика, край	ХАБАРОВСКИЙ
Район	СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок	СОЛНЕЧНЫЙ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 45
в доме № **17а** по улице **Парковая**

Инвентарный номер	249					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на "26" сентября 2007 года.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

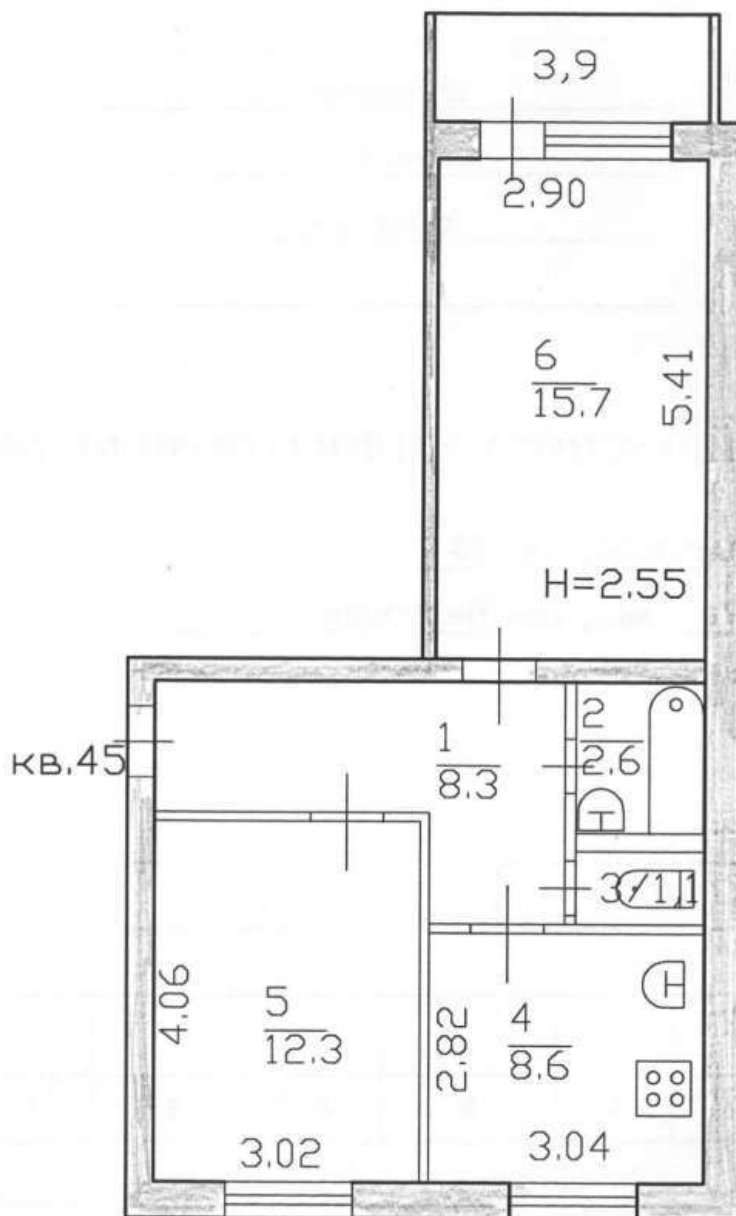
[illegible]

II. Экспликация площади квартиры

[illegible]

План квартиры № 45
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1:100



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1985		Этажность	5	Физический износ	30	%
Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)				
1		2				
1 Наружные стены (материал)		ж/бетонные панели				
2 Перегородки (материал)		ж/бетонные панели				
3 Перекрытия (материал)		ж/бетонное				
4 Полы:						
а) в жилых комнатах		паркет				
б) в кухне		линолеум				
в) в ванной		плитка				
г) в других помещениях квартиры						
5 Проемы:	оконные	двойные створные				
	дверные	филенчатые				
6 Отделка стен:						
а) в жилых комнатах		обои				
б) в кухне		обои				
в) в ванной		плитка, побелка				
г) в других помещениях квартиры						
7 Отделка потолков:						
а) в жилых комнатах		побелка				
б) в кухне		побелка				
в) в ванной		побелка				
г) в других помещениях квартиры						
8 Вид отопления:		централизованное				
9 Наличие:						
а) водоснабжения		централизованное				
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытый				
в) канализации		централизованное				
г) горячего водоснабжения		централизованное				
д) ванн или душа, сауны или бассейна		чугунная				
е) лоджии или балкона		балкон				
ж) телефона						
з) радио						
и) лифта						
к) мусоропровода						

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость

Остаточная стоимость с учетом износа

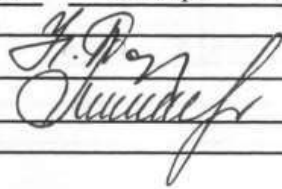
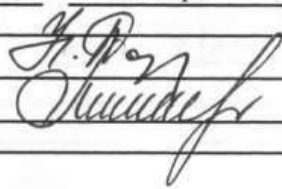
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах

1969 г.

4850 руб.

2007 г.

225198 руб.

Паспорт выдан	" 26 "	сентября	2007 г.
Начальник филиала БТИ			
Специалист			
	Н.Н.Доровская		
	О.Г.Литвинова		

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок Горный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРА) № 49

в доме № 25 по улице Ленина

Инвентарный номер	89					
Номер в реестре жилищного фонда	1/3-29-230					
Кадастровый номер	27	14	00/00/00	00	89/2/А	0049
	А	Б	В	Г	Д	Е

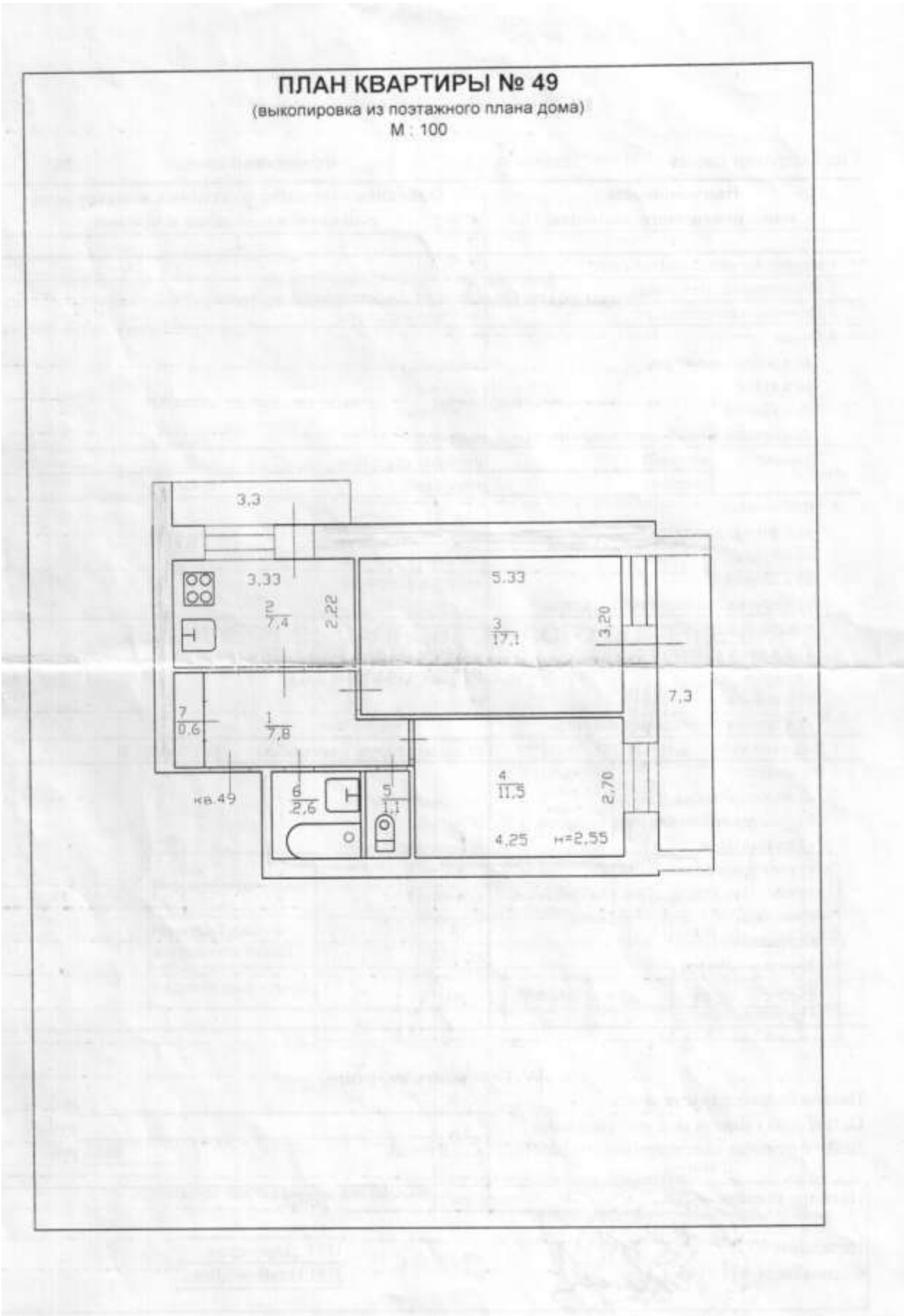
Паспорт составлен по состоянию на
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Этажи, литера	Номер по плану здания комнат, кухни, корид. и пр.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещений	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по вн.обмеру	Самовольно пере-оборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		поджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	1	КОРИДОР			7,8		7,8		2,55		
	2	кухня			7,4		7,4				
	3	ЖИЛАЯ			17,1	17,1					
	4	ЖИЛАЯ			11,5	11,5					
	5	с/узел			1,1		1,1				
	6	ванная			2,6		2,6				
	7	шкаф			0,6		0,6				
		балкон						1,0			
		поджия						3,7			
		итого:		52,8	48,1	28,6	19,5	4,7			



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1990	Этажность	5	Физический износ	%
Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)			
1		2			
1 Наружные стены (материал)		кирпичные			
2 Перегородки (материал)		кирпичные			
3 Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты			
4 Полы:					
а) в жилых комнатах		дощатые			
б) в кухне		дощатые			
в) в ванной		цементные			
г) в других помещениях квартиры		дощатые			
5 Проемы:	оконные	двойные створные			
	дверные	заводские			
6 Отделка стен:					
а) в жилых комнатах		побелка			
б) в кухне		побелка, покраска			
в) в ванной		побелка, покраска			
г) в других помещениях квартиры					
7 Отделка потолков:					
а) в жилых комнатах		побелка			
б) в кухне		пок. краска			
в) в ванной		побелка			
г) в других помещениях квартиры					
8 Вид отопления:		от промышленной котельной			
9 Наличие:					
а) водоснабжения		централизованное			
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытый			
в) канализации		централизованное			
г) горячего водоснабжения					
д) ванны или душа, сауны или бассейна		чугунная			
е) лоджии или балкона		лоджия, балкон			
ж) телефона					
з) радио					
и) лифта					
к) мусоропровода					

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 8237 руб.

Паспорт выдан	"08" октября	2002г.
Начальник БТИ	Н.Н. Доровская	
Специалист	Л.Н.Новгородцева	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ
СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ «КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Область, республика, край _____ ХАБАРОВСКИЙ _____
Район _____ СОЛНЕЧНЫЙ _____
Поселок _____ СОЛНЕЧНЫЙ _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 37

в доме № 26 по улице Ленина

Инвентарный номер	56					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на

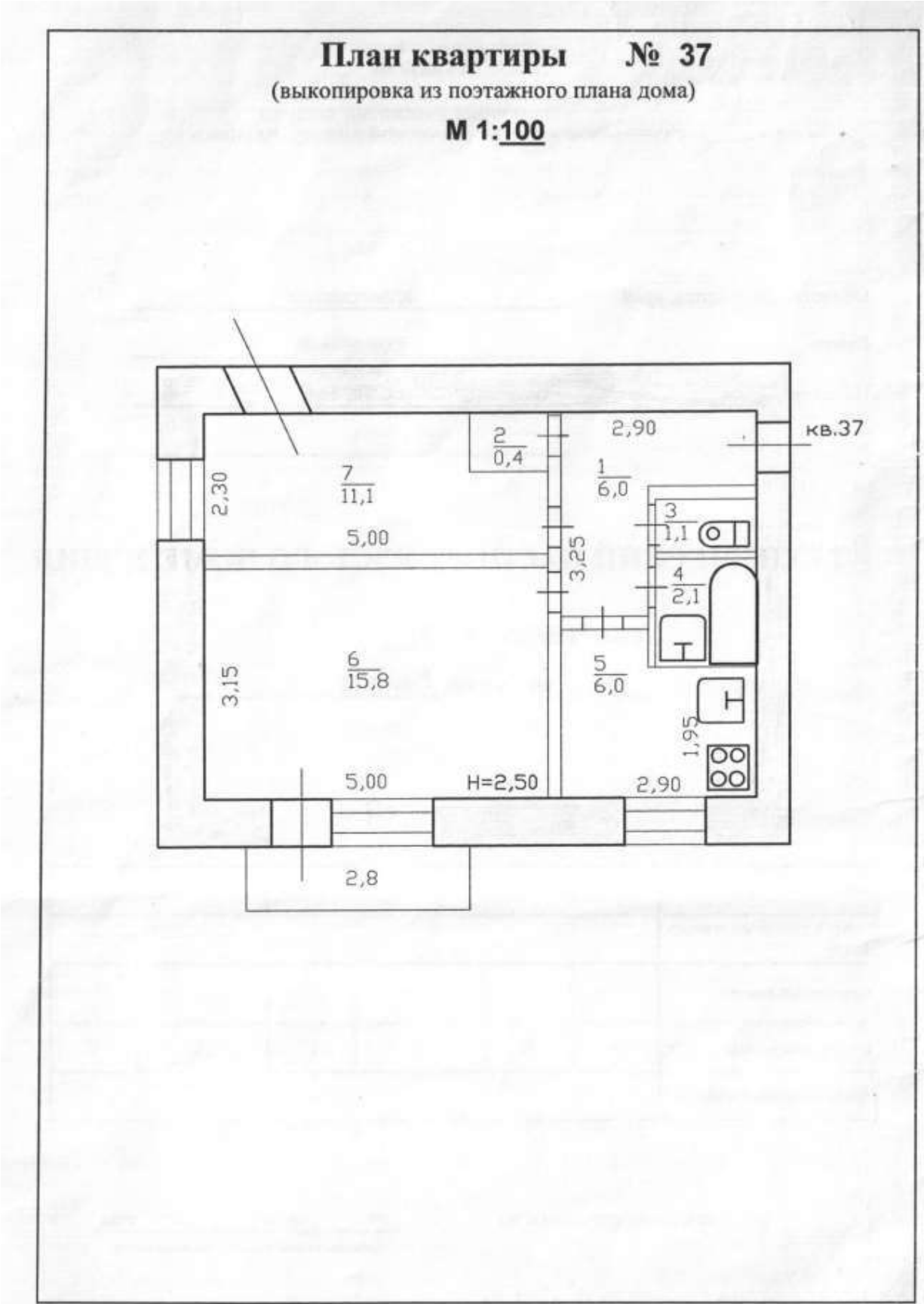
05. апреля 2007 года.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация площади квартиры

[illegible]



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1972	Этажность	9	Физический износ	24	%
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкции или система, отделка и прочее)					
1	2					
1 Наружные стены (материал)	кирпичные					
2 Перегородки (материал)	кирпичные					
3 Перекрытия (материал)	ж/бетонные плиты					
4 Полы:						
а) в жилых комнатах	дощатые, оргалит, окрашенные					
б) в кухне	дощатые, оргалит, окрашенные					
в) в ванной	плитка					
г) в других помещениях квартиры						
5 Проемы:						
оконные	двойные створные					
дверные	филенчатые					
6 Отделка стен:						
а) в жилых комнатах	побелка					
б) в кухне	плитка, покраска					
в) в ванной	плитка, покраска					
г) в других помещениях квартиры						
7 Отделка потолков:						
а) в жилых комнатах	побелка					
б) в кухне	покраска					
в) в ванной	побелка					
г) в других помещениях квартиры						
8 Вид отопления:	централизованное					
9 Наличие:						
а) водоснабжения	централизованное					
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытый					
в) канализации	централизованное					
г) горячего водоснабжения	централизованное					
д) ванны или душа, сауны или бассейна	чугунная					
е) лоджии или балкона	балкон					
ж) телефона						
з) радио						
и) лифта						
к) мусоропровода						

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость

Остаточная стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах

1969 г.

5653 руб.

2007 г.

331802 руб.

Паспорт выдан

" 05. " апреля 2007 г.

Начальник филиала БТИ

Н.Н.Доровская

Специалист

Т.А.Радюхина

Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923

г.п. Солнечный, Хабаровский край

«15» сентября 2023г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,

и Акционерное общество Управляющая компания «РФИ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФИ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФИ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФИ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора Левченко Марины Вадимовны, действующей на основании Доверенности № 77 от 18.02.2021г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий Договор аренды жилых помещений (квартир) (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во владение и пользование за плату квартиры, расположенные в Хабаровском крае, г.п. Солнечный, согласно Приложения 1 к Договору, далее - Квартиры.

Квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФИ-Шуваловские высоты» (далее - Фонд).

Данные о владельцах инвестиционных паев Фонда устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

1.2. Квартиры передаются в пользование для проживания граждан, с возможностью сдачи их в субаренду. Ответственность перед Арендодателем за их действия несет Арендатор.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора Квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, и в споре или под арестом не состоят. Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФИ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФИ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФИ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФИ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданными ему Квартирами по Договору аренды нежилого здания № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022г., подписание Акта приема-передачи Квартир не требуется.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 623 134 (Шестьсот двадцать три тысячи сто тридцать четыре) рубля 00 копеек, без НДС, согласно Приложения №1 к Договору.

3.2. Арендная плата взимается с 01.10.2023г. в соответствии с п.3.3 Договора.

3.3. Оплата осуществляется ежеквартально, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней по окончании квартала, путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.4. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества, за исключением оплаты за капитальный ремонт. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

3.5. Оплата капитального ремонта включена в сумму аренды и осуществляется за счет средств Арендодателя.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Срок аренды: с 01.10.2023г. по 31.08.2024г.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному согласению Сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

4.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Квартирами в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором;

5.1.2. использовать переданные в аренду Квартиры в строгом соответствии с их назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Квартиры, установленного в ней оборудования;

5.1.4. содержать Квартиры в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания Договора заключить договоры с организациями, обслуживающими Квартиры, и оплачивать все указанные в п.3.4. Договора расходы, связанные с содержанием Квартир;

5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Квартир, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования с учетом того, что все неотделимые улучшения в Квартирах передаются Арендодателю безвозмездно, если иной порядок не установлен Дополнительными соглашениями.

5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. производить перепланировку в Квартирах (в том числе инженерных сетей) только с письменного согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

5.2.2. вернуть Квартиры Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 30 дней;

5.2.3. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Квартирами, указанными в п. 1.1 Договора.

6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 20 дней с момента получения Стороной.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект,

д. 6, стр. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596

р/с 40702810100260000865

в Банке ВТБ (ПАО)

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

e-mail: inforus@seligdar.ru

Генеральный директор
С.В. Антонов


Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «РФЦ-Шуваловские

высоты»

455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр.

К.Маркса, д. 212, пом. 1,

ИНН 7455036003 КПП 745501001

р/с 40701810100001200568

в АО «КУБ» г. Магнитогорск

к/с 30101810700000000949

БИК 047516949

ОГРН 1197456036975

Helena@ukrfc.ru

Заместитель директора

М.В. Левченко


Приложение №1 к
Договору аренды жилых
помещений (квартир)
№ Д(А)-003-150923 15.09.2023г.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46	42,6	27:14:0010102:753	19 480
2	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4	58,3	27:14:0010102:594	25 602
3	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58	36,7	27:14:0010104:2590	16 015
4	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2	32,8	27:14:0010101:1127	14 860
5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 11, кв. 40	45,2	27:14:0010102:1026	19 480
6	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68	51,6	27:14:0010101:1619	22 945
7	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 14, кв. 32	47,2	27:14:0010102:222	20 635
8	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 20Б, кв. 58	49,4	27:14:0010104:2122	21 790
9	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 12, кв 44	49,4	27:14:0010102:1305	21 790
10	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 16	28,6	27:14:0010102:1694	14 860
11	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 26, кв 37	42,5	27:14:0010101:2785	19 480
12	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 20, кв 79	61	27:14:0010102:1499	26 410
13	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 35	39,6	27:14:0010102:1702	17 170
14	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 22А, кв 75	40,4	27:14:0010101:637	17 170
15	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 13, кв 61	60,9	27:14:0010102:426	28 720
16	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв.45	48,6	27:14:0010101:2268	21 790
17	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.109	57,8	27:14:0010102:632	27 565
18	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв.49	48,1	27:14:0010801:1830	21 790
19	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв.46	69,5	27:14:0010104:2218	31 030
20	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25	43,2	27:14:0010801:1387	19 480
21	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул.Подгорная, д.20, кв.45	100,8	27:14:0010104:1794	43 735
22	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп.	44	27:14:0010102:1483	19 480

5

	Солнечный, улица Ленина д.20, кв.58			
23	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 19, кв.7	46,9	27:14:0010102:1725	20 635
24	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д.18, кв.47	36,7	27:14:0010104:2815	16 593
25	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей д.1А, кв.46	49,2	27:14:0010102:1222	21 790
26	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Юбилейная, д. 1, кв.15	41,5	27:14:0010106:419	18 441
27	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.7, кв.77	46,7	27:14:0010101:3071	20 635
28	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.9а, кв.33	44,8	27:14:0010101:1984	20 058
29	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей, д.1, кв.10	29,6	27:14:0010102:1356	13 705
Итого				623 134

Арендатор:**ПАО «Русолово»**

119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, стр.7, помещение III, комп. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
р/с 40702810100260000865
в Банке ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187
e-mail:inforus@seligdar.ru

**Арендодатель:**

**АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
педвижимости «РФЦ-Шуваловские
высоты»**

455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр.
К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helen@ukrfc.ru
Заместитель директора
М.П.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 149 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

8 495 **775-2818**
info@dpo.ru
www.dpo.ru

