



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 № 216/Д(У)-001-0404

от 19.08.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,

расположенных:

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Комсомольский, д.13, кв.51;

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Строителей, д.6, кв.34;

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Комсомольский, д.2, кв.66;

Хабаровский край, г. Амурск,

ул. Пионерская, д.14, кв.10;

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Победы, д.11, кв.66;

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Комсомольский, д.5, кв.58;

Хабаровский край, г. Амурск,

пр. Октябрьский, д.16, кв.40

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

Дата оценки: 19 августа 2024 г.

Дата составления отчета: 19 августа 2024 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

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	7
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	28
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	30
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	44
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	58
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА.....	62
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	63
8.1.4. ВЫВОДЫ	65
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	66
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ИЮЛЬ 2024 Г.....	67
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	68
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	68
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	73
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	74
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	75
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	76
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	77

ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	78
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	113

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 216 от 14 августа 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 19 августа 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 19 августа 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025	1 514 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587	2 154 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261	2 302 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577	1 644 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	2 057 000
6	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 538 000
7	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	2 067 000

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»

А

Попков Алексей Владимирович

Оценщик бизнеса и НМА, недвижимости

Иванова София Васильевна

С. Иванова



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 216 от 14 августа 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 216/Д(У)-001-0404 от 19.08.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 216 от 14 августа 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:000008:3025;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 216 от 14 августа 2024 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	<ul style="list-style-type: none"> -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:000008:3025; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:000008:3025; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;

Параметры оценки	Характеристика
	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
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	19.08.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	19.08.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 216/Д(У)-001-0404 от 19.08.2024 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, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 514 000	2 154 000	2 302 000	1 644 000	2 057 000	1 538 000	2 067 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	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) 19 августа 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025	1 514 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587	2 154 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261	2 302 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577	1 644 000

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	2 057 000
6	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 538 000
7	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	2 067 000

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 № 216 от 14 августа 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (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 предположениях 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 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*);

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).

- 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	<p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;</p> <p>-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311</p>

Положение	Значение
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: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.; Кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.; Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.08.2024 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101 ; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.; Технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.; Технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.; Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.; Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 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»
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 - 19 августа 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	19 августа 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.

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

Положение	Значение
Период (срок) проведения работ по оценке	14.08.2024 г. – 19.08.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	<p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.</p> <p>-Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.</p> <p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г.</p> <p>-Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 г.</p> <p>-Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-010324 от 01.03.2024 г.</p> <p>-Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-002-190324 от 19.03.2024 г.</p>
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
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 САО «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 управление 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)-001-010324 от 01.03.2024 г., сроком с 01.03.2024 по 31.08.2024 года, по Договору аренды жилых помещений (квартир) Д(А)-002-190324 от 19.03.2024 г., сроком с 01.03.2024 по 31.08.2024 года вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному согласию 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.srorgoo.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 СПО «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 Оценщик 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 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
2	Кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66	Копия документа от 17.10.1984 г.
3	Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981	Копия документа от 12.02.2024 г.
4	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
5	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
6	Технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому	Копия документа от 19.07.2002 г.
7	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
8	Технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51	Копия документа от 15.12.1992 г.
9	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
10	Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34	Копия документа от 10.02.2020 г.
11	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
12	Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66	Копия документа от 19.05.2015 г.
13	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 12.08.2024 г.
14	Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10	Копия документа от 17.10.1984 г.
15	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-010324	Копия документа от 01.03.2024 г.
16	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-002-190324	Копия документа от 19.03.2024 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 Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом

Наименование	Характеристика
Год постройки	1972
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	Нет данных
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2024-1972)/ 125 = 41,6%
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	43,8
Этаж	3/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Мира
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требует косметического ремонта
Кадастровый номер	27:18:0000011:4806
Кадастровая стоимость, руб.	658 648,63
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:4806-27/020/2024-3 от 20.02.2024 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 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1965
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	Нет данных
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2024-1965)/ 125 = 47,2%

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:

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

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 однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	31,8
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000011:1173
Кадастровая стоимость, руб.	478 196,95
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:1173-27/020/2024-6 от 20.02.2024 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: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.08.2024 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024, <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Таблица 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1979
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	26%
Износ здания, определенный оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2024-1979)/ 125 = 36%
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	44,1
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Октябрьский

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

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.

Наименование	Характеристика
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Кадастровый номер	27:18:0000009:6311
Кадастровая стоимость, руб.	663 159,92
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000009:6311-27/020/2024-7 от 20.02.2024 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 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Таблица 14. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1968
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	Нет данных
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁶ %	(2024-1968)/ 125 = 44,8%
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 однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	28,3
Этаж	2/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000008:3025
Кадастровая стоимость, руб.	496 267,1
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000008:3025-27/020/2024-8 от 13.03.2024 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 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.

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:

$$ИФ = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

Таблица 15. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1971
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	28%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁷ %	(2024-1971)/ 125 = 42,4%
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
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,5
Этаж	3/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Строителей
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000011:2587
Кадастровая стоимость, руб.	780 349,33
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:2587-27/020/2024-2 от 13.03.2024 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 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.

Таблица 16. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1964
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%

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:

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

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
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁸ %	(2024-1964)/ 125 = 48%
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	41,4
Этаж	2/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Кадастровый номер	27:18:0000012:1261
Кадастровая стоимость, руб.	725 987,92
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000012:1261-27/020/2024-5 от 13.03.2024 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 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.

Таблица 17. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1976
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	22%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁹ %	(2024-1976)/ 125 = 38,4%
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
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

⁸ 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.

⁹ 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
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	36,7
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Пионерская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000013:1577
Кадастровая стоимость, руб.	551 881,39
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000013:1577-27/020/2024-2 от 14.03.2024 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 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Амурск — город в России, административный центр Амурского района Хабаровского края.

Город расположен на северо-востоке Среднеамурской низменности, на левом берегу Амура, точнее, на пересечении его левобережных проток Старого Амура, Падалинской, Галбона и Сандинской, в 328 км к северу от Хабаровска, в 45 км к югу от Комсомольска-на-Амуре. Фактически его промышленный спутник. Город вытянут вдоль Сандинской протоки на 14 км и состоит из двух почти равных районов.

Сопки (холмы) и надпойменные террасы в городской черте Амурска покрыты лиственнично-берёзовыми лесами, в состав которых входят ольха пушистая, багульник болотный и неназванный вид рододендрона. На некоторых склонах встречаются рощи дуба монгольского. Для окрестностей Амурска приводятся также ель аянская, пихта белокорая, липа Таке, вяз японский, ясень маньчжурский и клён зеленокорый.

В 1958 году началось строительство палаточного городка первостроителей в селе Падали-Восточное (первоначальное название Амурска), в которое прибывала молодёжь по путёвкам Хабаровского краевого комитета ВЛКСМ на строительство Комсомольского целлюлозно-картонного комбината.

В сентябре 1960 года ЦК ВЛКСМ объявил строительство Амурского целлюлозно-картонного комбината и Амурска Всесоюзной ударной комсомольской стройкой. В 1962 году посёлок Амурск становится районным центром. В 1973 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий посёлок Амурск преобразован в город краевого подчинения. В 1983 году заработала мебельная фабрика Амурского лесопромышленного комбината. В начале 1990-х годов комбинат стал именоваться «Амурский мебельно-деревообрабатывающий комбинат».

Экономика

- Амурский гидрометаллургический комбинат (ООО «АГМК»), принадлежащий компании «Полиметалл», основная задача — дальнейшая переработка по автоклавной технологии флотационных концентратов месторождений Албазино района имени Полины Осипенко и Майское для получения золота.
- Завод по изготовлению патронов «Вымпел».
- Завод по производству лущёного шпона, под управлением одного из предприятий лесопромышленного холдинга RFP Group, ООО «Амурская лесопромышленная компания».

Электрическую и тепловую энергию для города вырабатывает Амурская ТЭЦ.

Город Амурск приравнен к районам Крайнего Севера, хотя и лежит на широте Киева. Город расположен в умеренном поясе. Климат континентальный с очертаниями муссонного. Зима холодная и даже суровая, с невысоким снежным покровом, обычно не превышающим полуметра. Лето очень тёплое (в июне даже жаркое) и достаточно дождливое.

Население: 37 932 чел. (2023 г.)¹⁰

¹⁰<https://ru.wikipedia.org/wiki/Амурск>

Таблица 18. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	пр. Победы, д.11, кв.66; пр. Комсомольский, д.5, кв.58; пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40; пр. Комсомольский, д.13, кв.51; пр. Строителей, д.6, кв.34; пр. Комсомольский, д.2, кв.66; ул. Пионерская, д.14, кв.10
Край	Хабаровский
Район	2-ой район, 2-ой район, 5-ый район, 2-ой, 3-ий, 1-ый, Южный район
Город	Амурск
улица	пр. Победы, пр. Комсомольский, пр. Октябрьский, пр. Комсомольский, пр. Строителей, пр. Комсомольский, ул. Пионерская
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Комсомольский, пр. Октябрьский, пр. Строителей, ул. Пионерская
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 средняя.

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 19. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Бетонные блоки
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 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 20. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	43,8
Этаж	3/5
Наличие балкона/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:4806-27/020/2024-3 от 20.02.2024 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 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 21 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	43,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены

Наименование	Характеристика
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 27:18:0000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

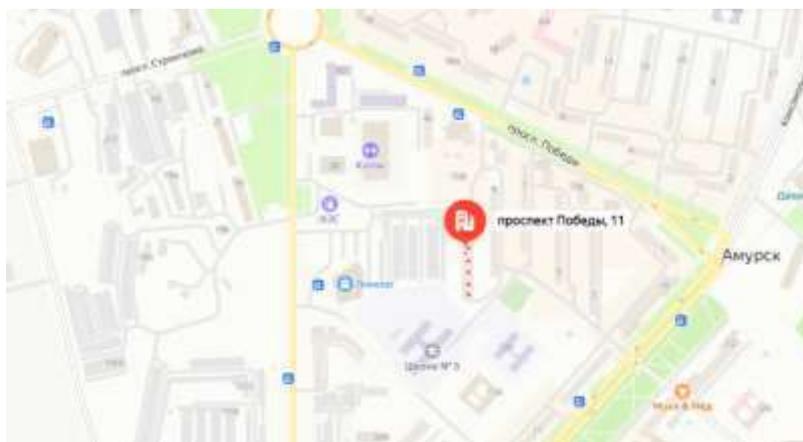


Таблица 22. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Стены панельные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
Фундамент	Нет данных
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: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.08.2024 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

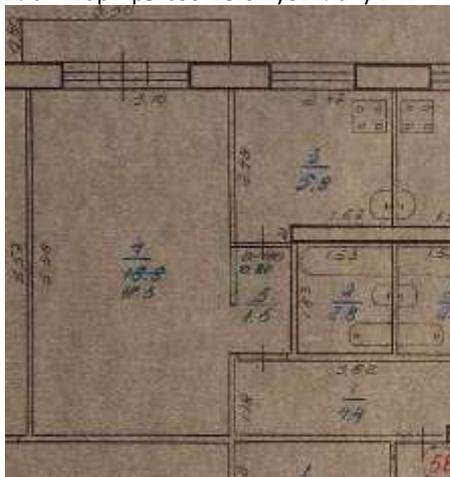
Таблица 23. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	31,8
Этаж	5/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	5,8
Изолированность комнат	-
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
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 № 27:18:0000011:1173-27/020/2024-6 от 20.02.2024 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: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.08.2024 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Таблица 24 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	31,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
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: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.08.2024 г., Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58**Таблица 25. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/б панели
Фундамент	Нет данных
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 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Таблица 26. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40)

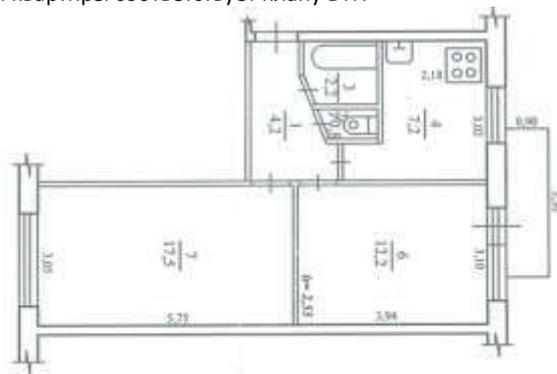
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,1
Этаж	4/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,2
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000009:6311-27/020/2024-7 от 20.02.2024 г.

Наименование	Характеристика
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 27:18:000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Таблица 27 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	44,1
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Требует косметического ремонта
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 27:18:000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

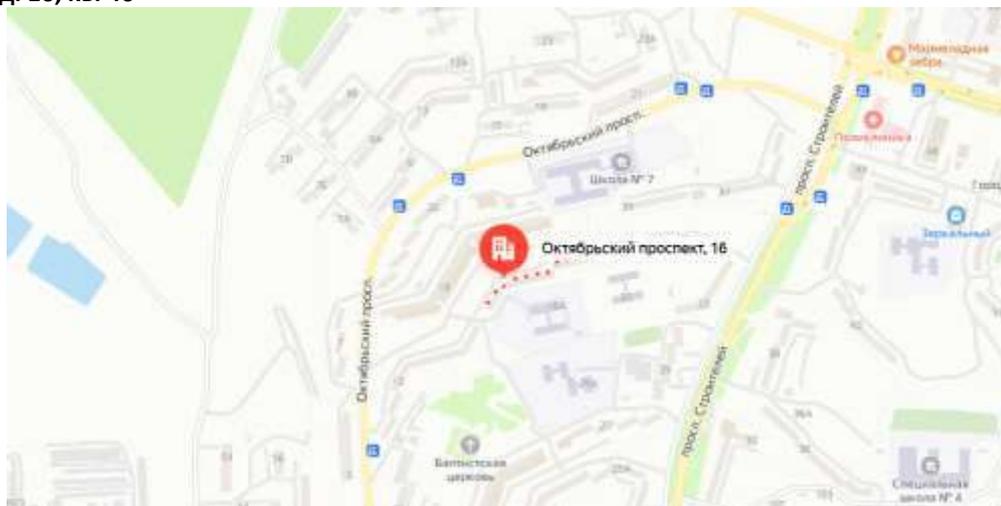


Таблица 28. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/б панели
Фундамент	Ж/б блоки
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 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.

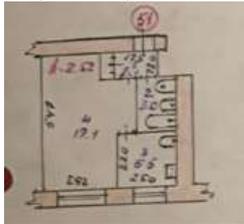
Таблица 29. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	28,3
Этаж	2/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	5,5
Изолированность комнат	-
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
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 № 27:18:0000008:3025-27/020/2024-8 от 13.03.2024 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 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.

Таблица 30 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	28,3
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	2-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
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

Наименование	Характеристика
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 27:18:000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт квартиры г. Амурск пр. Комсомольский, д.13, кв.51 от 15.12.1992 г.

Рисунок 4. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

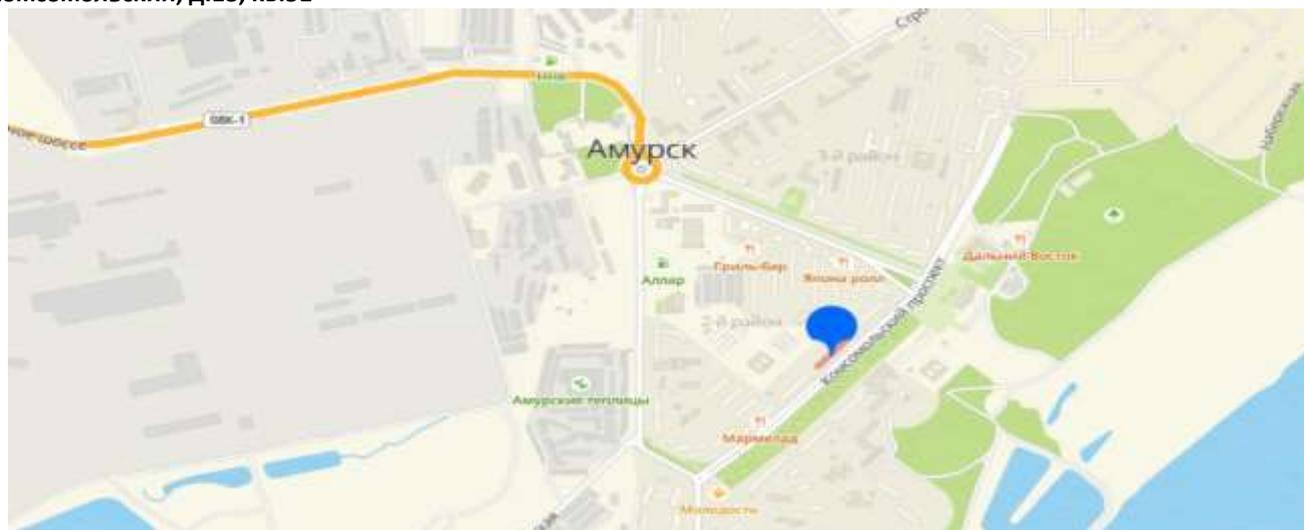


Таблица 31. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпич, ГВЛ
Перекрытия	Плиты железобетонные
Фундамент	Нет данных
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

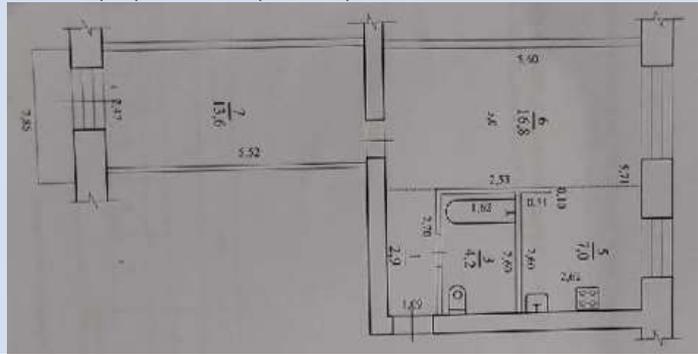
Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.

Таблица 32. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,5
Этаж	3/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	7
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
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 № 27:18:0000011:2587-27/020/2024-2 от 13.03.2024 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»)

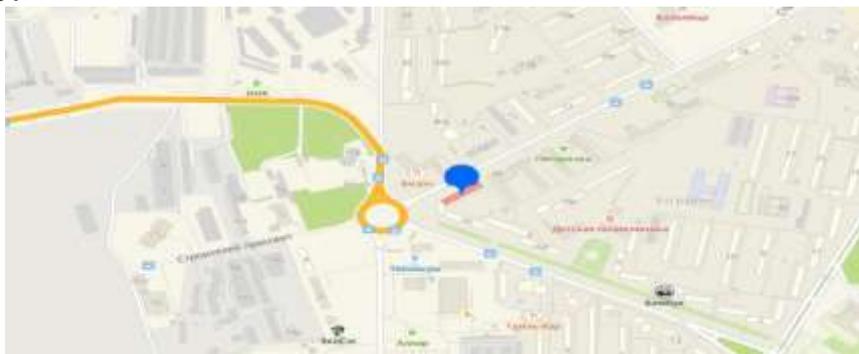
Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.

Таблица 33 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	44,5
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
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 ¹¹	<p>План квартиры после перепланировки</p> 
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв. 34 от 10.02.2020 г.

¹¹ Акт приёмочной комиссии от 28.09.2023 г.

Рисунок 5. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34**Таблица 34. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	ГВЛ на металлическом каркасе
Перекрытия	Ж/б плиты
Фундамент	Нет данных
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 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.

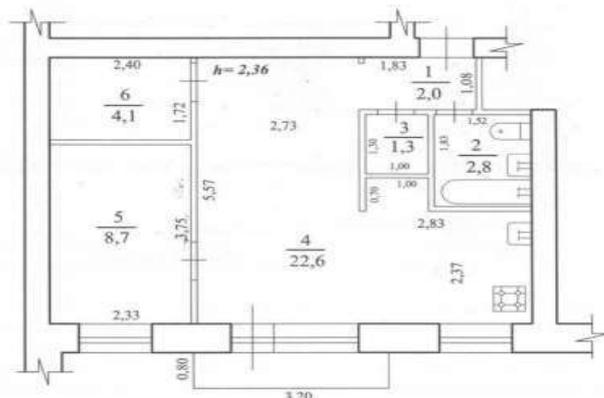
Таблица 35. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	41,4
Этаж	2/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Изолированность комнат	-
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:18:0000012:1261-27/020/2024-5 от 13.03.2024 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 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.

Таблица 36 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	41,4
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	2-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
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 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 от 19.05.2015 г.

Рисунок 6. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66



Таблица 37. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. ул. Пионерская, д.14

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Нет данных
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор

Наименование	Характеристика
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 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 г.

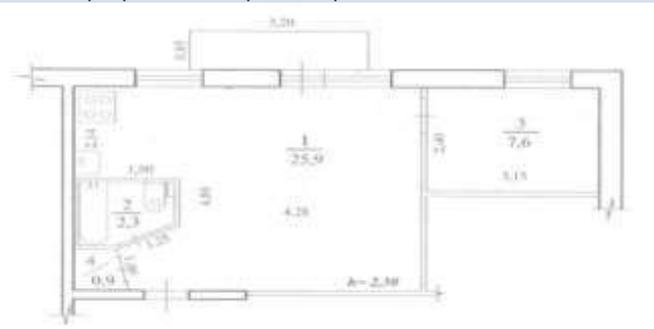
Таблица 38. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	36,7
Этаж	4/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы
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 № 27:18:0000013:1577-27/020/2024-2 от 14.03.2024 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 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 г.

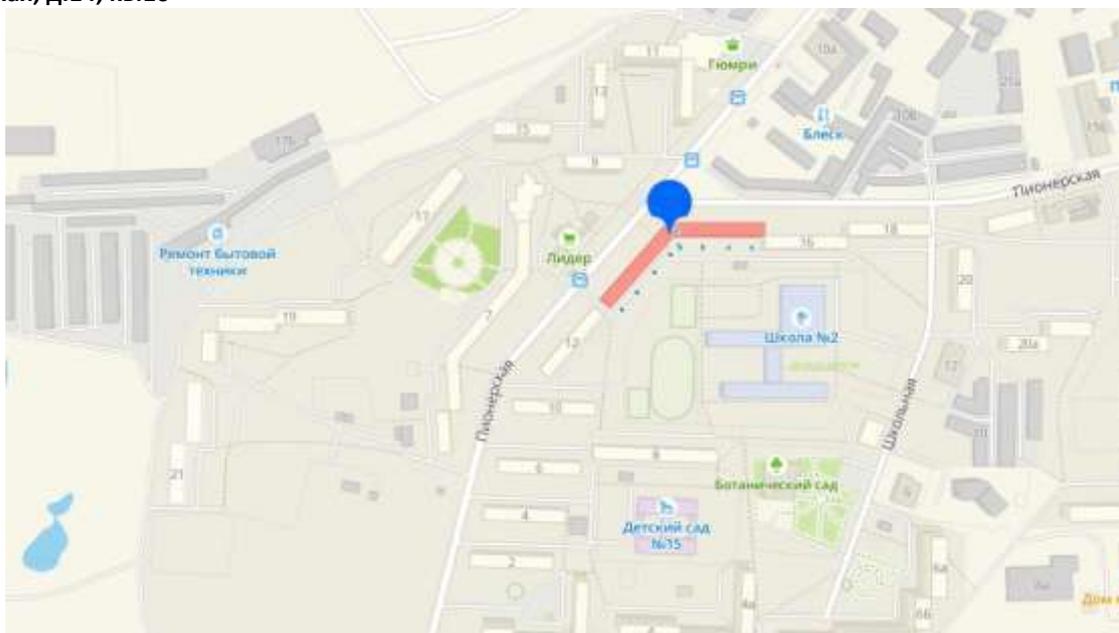
Таблица 39 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	36,7
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, ламинат
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

Наименование	Характеристика
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке ¹²	План квартиры после перепланировки 
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, ул. Пионерской, д.14, кв. 10 от 17.10.1984 г.

Рисунок 7. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 40. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:000011:4806	Общая долевая собственность № 27:18:000011:4806-27/020/2024-3 от 20.02.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:000011:4806, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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»

¹² Заключение по результатам технического обследования строительных конструкций кв.10 по ул. Пионерская, 14 в г. Амурске после перепланировки от 13.01.2009 г.

Таблица 41. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:1173-27/020/2024-6 от 20.02.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:1173, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 42. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, Октябрьский, д. 16, кв. 40

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	Общая долевая собственность № 27:18:0000009:6311-27/020/2024-7 от 20.02.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000009:6311, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 43. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025	Общая долевая собственность № 27:18:0000008:3025-27/020/2024-8 от 13.03.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000008:3025, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 44. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587	Общая долевая собственность № 27:18:0000011:2587-27/020/2024-2 от 13.03.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000011:2587, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 45. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261	Общая долевая собственность № 27:18:0000012:1261-27/020/2024-5 от 13.03.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000012:1261, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 46. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577	Общая долевая собственность № 27:18:0000013:1577-27/020/2024-2 от 14.03.2024 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:18:0000013:1577, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 12.08.2024 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 47. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Коридор



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната

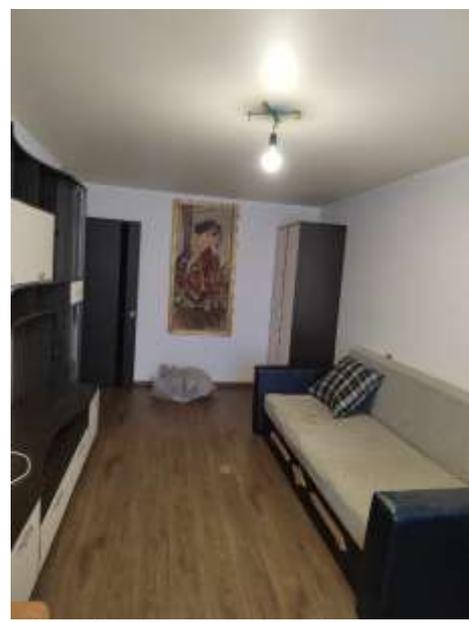


Фото 10. Жилая комната



Фото 11. Коридор



Фото 12. Вид дома

Таблица 48. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58



Фото 1. Кухня

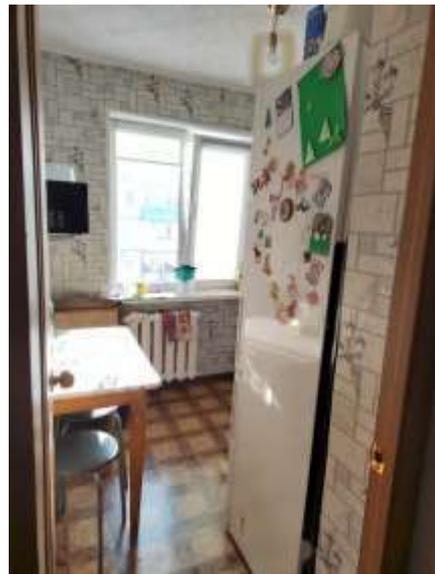


Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Санузел



Фото 5. Балкон



Фото 6. Балкон



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, г. Амурск, Октябрьский, д. 16, кв. 40



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. Балкон



Фото 11. Балкон



Фото 12. Вид дома

Таблица 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Входная дверь



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Вид жилого дома

Таблица 49. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Санузел



Фото 5. Вид дома



Фото 6. Балкон



Фото 7. Входная дверь, коридор



Фото 8. Входная дверь, коридор



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Жилая комната



Фото 11. Жилая комната

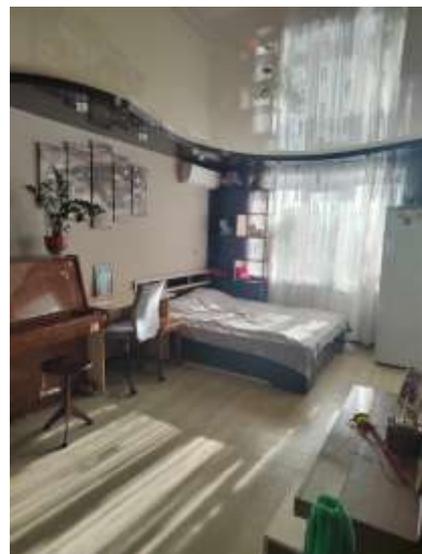


Фото 12. Жилая комната

Таблица 50. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66



Фото 1. Кухня

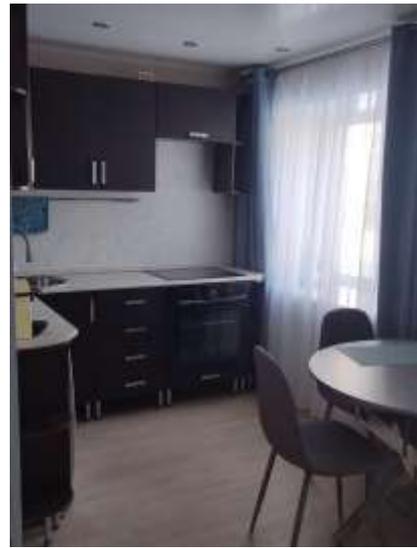


Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Санузел



Фото 5. Жилая комната, балкон



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Кладовая



Фото 11. Входная дверь



Фото 12. Вид дома

Таблица 51. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10



Фото 1. Кухня



Фото 2. Входная дверь



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Коридор



Фото 6. Балкон



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Балкон



Фото 10. 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.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2023 гг., «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2025 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели¹³

Таблица 52. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-июн. 2023	Янв.-июн. 2024	Июн. 2023	Июн. 2024
Темп роста ВВП, %	3,6	0,6 ²	5,0 ²	5,4 ²	4,5 ²
Рост потребительских цен, %	7,4	2,8	3,9	0,4	0,6
Рост цен производителей, %	19,2	9,0 ²	5,4 ²	3,7 ²	1,6 ²
Рост денежной базы, %	12,6	9,4	-2,0	2,6	0,0
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-21,4	4,3	-5,0	3,7

Показатель	Янв.-май 2024 в % к янв.-май 2023	Май 2024 в % к май 2023	Май 2024 в % к апр. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	н/д	н/д	н/д
Индекс промышленного производства	105,2	105,3	101,0

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2023 ⁴	Закон о бюджете 2024 ⁵	Янв.-июн. 2024 ⁴	Июн. 2024 ⁴
Доходы	29 123	35 062	17 093	2 804
в т.ч. нефтегазовые доходы	8 822	10 985	5 698	747
Расходы	32 364	37 182	18 022	2 750
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 241	-2 120	-929	54
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12 063	-13 106	-6 627	-693

¹³ Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России.

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

⁵ С поправками от июля 2024 г.

О текущей ситуации в российской экономике¹⁴

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

Рост объёма строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года

¹³<http://www.eeg.ru/>

¹⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_Справка_о_текущей_ситуации_на_кайт.pdf

объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае). В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г. Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г. Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г. Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).

Таблица 53. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июль 24	май 24	апр. 24	1 кв. 24	фев. 24	ноя. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	1 кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП	4,7	4,0	3,8	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,8	4,5	5,7	5,1	-1,6
Сельское хозяйство	8,9	8,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,6	8,5	-0,2	-0,3	-0,7	2,4	1,1	1,4
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,6	3,6	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,8	9,1	-10,8
Отраслевые перевозки	10,3	8,3	1,8	11,1	12,8	12,8	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8
Суммарный оборот	7,5	6,2	5,6	6,6	7,3	8,5	3,5	9,9	7,2	8,9	10,5	12,6	10,7	-2,4
Розничная торговля	8,6	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,5	11,7	8,6	8,9	11,7	14,0	11,2	-8,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,8	4,3	4,9	3,6	2,5	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,8	5,2
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	6,3	4,7	9,0	2,3	13,9	16,9	12,4	18,9	13,9
Грузооборот транспорта	9,2	8,6	-0,8	5,9	-1,8	9,9	1,0	3,9	-1,8	-0,6	1,9	0,6	-2,9	-1,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводов)	-3,0	-1,8	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-7,1	2,0	1,8	1,3	1,5	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	9,8	8,6	14,8	13,3	1,0	8,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,8	9,3	3,9	6,6	4,6	8,8	4,6	3,6	4,1	5,4	9,7	-1,4
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-0,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	0,6	-3,8	1,5
Обрабатывающее производство	9,0	7,3	4,6	9,1	6,3	9,9	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,8/9,1*	8,3	7,8	7,8	7,7	7,7	7,4	7,2	8,2	2,7	8,8	11,9
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	16,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,6	20,9	19,4	-6,7	-7,7
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,5	44,3	45,3	45,5	46,4	43,7	4,2	56,1	23,1	-18,5	-26,2
Обрабатывающее производство	19,9	12,8	11,8	13,0	13,8	16,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-11,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	10,1 ²	-	-	8,9	8,5	11,0	12,9	10,8	8,9	8,2	8,5	9,7	11,4	1,9
Номинальная заработная плата (рублей)	82 470 ²	-	-	85 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 694	70 039	73 534	86 778
Реальная дневная доходность в % к соответ. периоду предыдущего года	19,3 ²	-	-	17,8	17,0	19,5	21,8	19,3	18,6	14,0	16,3	14,3	14,4	10,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 ³	-	-	-	5,8	6,9	6,0	4,7	4,2
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,9	75,6
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	78,2	78,2	78,3	78,2	78,2	78,1	78,1	78,1	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,1
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,0	74,0	73,9	73,9	73,9	74,1	74,1	73,4
Уровень занятости в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7
Уровень безработицы в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	2,7	2,8	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5
Уровень занятости в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	81,3	81,4	81,5	81,4	81,3	81,1	81,3	81,2	81,0	-	81,0	80,9	80,7	80,8
Уровень безработицы в % к соответ. периоду предыдущего года - млн чел. (5A)	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

² За январь - май 2024 г.

³ Уточнение данных.

Динамика промышленного производства¹⁵

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +3,7% г/г).

Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +7,3% г/г).

Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.). Темпы роста комплекса в июне составили +12,1% г/г после +13,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на +56,5% после +64,8% в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на +22,0% г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в автопроизводстве – рост выпуска +21,7% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве компьютерного и электронного оборудования (+20,3% г/г после +27,5% г/г), производстве прочих транспортных средств и оборудования (+19,7% г/г после +20,9% г/г), производстве электрооборудования (+2,5% г/г после +4,9% г/г).

Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К

¹⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf

уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.

Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. При этом производство напитков ускорило темпы роста до +3,6% г/г после +1,5% г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил +5,7% г/г.

Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +7,9% г/г.

Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г).

Таблица 54. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	1 кв.24	2 кв.24	март,24	март,24	апр.24	1 кв.24	март,24	февр.24	март,24	2023	19 кв.23	19 окт.23	19 ноя.23	19 дек.23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,8	5,3	3,8	6,6	4,8	5,8	4,6	5,9	4,1	5,4	6,7	-4,4	6,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,2	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,8	-2,8	-1,8	1,8
- добыча угля	1,2	-0,2	-0,2	-1,4	-0,2	4,8	0,3	0,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,8
- добыча нефти и газа (включая конденсат)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0
- добыча металловых руд	1,7	1,8	1,3	2,2	1,2	1,8	3,0	4,9	-1,2	-0,1	-1,8	-2,4	-0,7	-3,0	-3,4
- добыча топливных ископаемых	-1,3	-0,0	-17,2	3,9	-0,0	4,4	-4,7	10,9	0,9	-3,7	-3,4	-0,3	-0,3	-1,9	7,8
- предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,9	-1,9	-0,4	1,3	-1,7	0,5	1,3	0,8	14,3	1,0	0,5	3,0	1,1	-7,9	6,2
Обрабатывающая промышленность	8,9	7,5	4,6	8,1	6,3	6,0	6,8	13,9	7,5	7,5	7,8	10,6	19,8	8,6	9,3
- пищевая промышленность	6,8	6,1	4,9	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,8	3,1	6,3	5,7	4,0	1,8
- текстильная промышленность	6,9	6,0	4,8	7,8	7,8	7,0	6,7	6,2	6,9	3,9	4,8	8,7	9,8	4,7	1,1
- химическая промышленность	6,0	-3,0	-11,7	-3,5	3,8	-0,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,0	-23,4	-11,8	-14,9	-6,1	-0,9
- металлургическая промышленность	6,9	2,0	1,8	3,9	3,8	7,9	3,8	11,2	12,2	4,3	4,4	6,0	6,4	6,8	4,8
- прочие отрасли промышленности	8,4	9,0	14,0	9,0	4,1	7,9	6,8	3,5	14,9	6,6	3,8	4,4	-3,4	-4,9	-3,8
- текстиль	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,9	4,0	-1,0	12,8	5,1	4,1	-0,7	5,0	9,4	3,3	3,1
- кожа и изделия из нее	3,8	-2,7	-8,6	9,9	-1,7	10,6	-4,9	21,3	27,6	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,1
- деревообрабатывающий комплекс	7,8	8,8	6,7	6,7	7,3	9,3	6,2	12,2	10,3	-8,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,8
- прочие отрасли промышленности	6,9	4,1	6,1	1,6	4,7	6,0	3,5	9,9	12,2	-2,2	10,3	11,8	-2,1	-17,2	-10,0
- текстиль и текстильные изделия	6,8	6,0	6,8	3,2	4,8	6,8	6,8	12,3	7,5	-1,4	3,8	-0,7	1,9	-6,2	-0,2
- деятельность текстильного и швейного производства	16,6	16,3	12,0	16,3	-24,1	14,4	10,2	10,9	14,8	3,8	13,4	8,9	6,6	-3,0	13,8
- производство кожи и изделий из кожи	-3,3	-2,7	-4,4	1,8	-4,9	-3,8	-4,4	-9,7	-4,8	3,6	-1,9	6,9	6,3	2,9	-0,6
- мебельная промышленность	6,7	4,0	3,8	6,7	3,8	7,6	6,8	11,1	6,8	6,0	9,4	9,9	7,6	-4,8	-0,1
- прочие отрасли промышленности	3,6	3,7	1,8	3,1	4,2	7,8	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	3,8	-2,4
- текстиль	6,3	7,4	11,4	11,4	0,8	9,0	-0,9	22,8	8,2	1,9	18,8	7,0	-0,4	-13,1	6,3
- резиновые и пластмассовые изделия	6,3	2,3	0,4	3,3	4,2	6,2	4,3	6,0	5,4	9,2	10,0	10,0	12,0	-1,8	0,2
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов	2,0	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,9	2,6	5,2	4,9	4,8	-5,6	3,9
- металлургический комплекс	8,8	9,2	9,7	14,8	6,8	8,3	3,8	16,7	4,9	9,3	6,8	10,4	14,9	6,6	2,7
- металлургия	0,0	0,3	-1,2	-1,0	-1,0	-0,4	-3,7	5,4	0,7	3,3	2,0	1,8	0,9	2,0	-0,9
- прочие металлургические изделия	36,1	36,6	30,9	65,9	24,5	35,2	33,4	31,5	19,9	27,8	26,3	37,9	36,1	20,9	13,4
- машиностроительный комплекс	22,9	17,9	12,1	13,3	20,3	27,4	22,9	33,0	26,3	21,1	26,4	30,5	32,6	3,8	-5,9
- машиностроение	35,0	29,9	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	34,6	32,6	35,5	41,9	38,5	18,9	9,4
- электронное машиностроение	8,0	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
- машины и оборудование, не вкл. в другие аппаратуры	-2,8	-7,1	-19,0	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
- авиационное, космическое и ракетостроение	27,4	30,5	21,7	3,7	36,7	36,7	29,0	37,9	30,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-16,7	-44,2
- прочие машиностроительные средства и оборудование	20,8	34,5	18,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	28,5	14,8	40,9	35,3	18,0	-2,1
- прочие производства	8,0	7,8	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,8	9,2	6,4	7,7	18,4	9,9	-8,9	2,0
- текстиль	14,8	10,0	0,8	13,1	17,9	20,0	9,3	20,5	34,1	29,7	33,9	35,2	22,7	-8,6	10,7
- прочие текстильные изделия	13,5	18,9	7,8	19,2	22,2	19,7	11,9	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
- текстиль и текстильные изделия	3,0	5,8	5,1	4,4	8,1	3,3	4,9	5,9	5,2	3,3	1,7	13,9	1,3	-4,3	-2,6
- обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	6,8	4,1	6,4	4,6	6,2	6,6	6,4	0,1	-0,4	6,8
- водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	6,4	3,3	4,7	4,8	6,8	3,8	-0,8	2,7	1,8	-3,3	-19,7	-3,3

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Инфляция¹⁶

В июне 2024 года на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,64% м/м.

В секторе продовольственных товаров инфляция составила 0,63% м/м: темпы роста цен на плодоовощную продукцию составили 2,02%, при этом на остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,43% м/м.

¹⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/ad55f0007197fc1b96000c540e54d77d/O_tekushej_senovojs_situatsii_10_iyulya_2024_goda.pdf

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,29% на фоне удешевления телерадиотоваров и средств связи. В секторе услуг рост цен также замедлился до 1,06%.

Потребительская инфляция в июне 2024 года

Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в июне 2024 года составила 0,64% м/м (в мае 2024 года: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,74% м/м SA17.

В сегменте продовольственных товаров в июне цены изменились на 0,63%, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,12% м/м SA. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,02%. При этом на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,43%: замедлилось удорожание мясопродуктов, молочной продукции и хлебобулочных изделий, продолжили дешеветь яйца (-5,02%).

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,29%, с исключением сезонного фактора – до 0,32% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен также снизились (до 0,17%). На легковые автомобили цены снизились (-0,04%) за счет удешевления подержанных импортных автомобилей (-0,41%) и значительного замедления роста цен на отечественные автомобили (0,16%). Ускорилось удешевление телерадиотоваров, замедлился рост цен на медикаменты (0,62%) и строительные материалы (1,01%). На бензин и дизельное топливо инфляция составила 1,15% и 0,61% соответственно.

В секторе услуг в июне 2024 года темпы роста цен снизились до 1,06%, (с исключением сезонного фактора – до 0,74% м/м SA) на фоне замедления роста цен на отдельные услуги, связанные с туризмом: снизились темпы роста цен на услуги воздушного транспорта (8,02%) и экскурсионные услуги (5,71%), подешевели услуги железнодорожного транспорта (-0,53%). Кроме того, снизились цены на телекоммуникационные услуги, замедлился рост цен на бытовые услуги.

Мировые рынки

В июне индекс продовольственных цен ФАО стабилизировался, однако был ниже уровня прошлого года на 2,1% (в мае +1,1% м/м и -3,3% г/г). С одной стороны, выросли цены на молочную продукцию (+1,2%), растительные масла (+3,1%) и сахар (+1,9%). С другой, сократилась стоимость зерновых (-3,0%). Стабилизировались цены на мясо.

Таблица 55. Потребительская инфляция в июне 2024 г. (РОССТАТ)

	июн.24	май.24	апр.24	мар.24	фев.24	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,59	8,30	7,84	7,72	7,69	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,74	0,60	0,39	0,68	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,74	0,72	0,39	0,27	0,51	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,81	9,11	8,33	8,12	8,08	8,18	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,63	0,41	0,49	0,17	0,77	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,12	0,66	0,20	-0,01	0,29	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,01	7,14	7,00	6,73	6,59	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,29	0,48	0,41	0,27	0,26	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,32	0,43	0,41	0,23	0,36	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,79	8,55	8,12	8,30	8,45	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	1,06	1,53	0,62	0,83	1,06	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,74	1,30	0,63	0,70	1,00	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА¹⁸

По итогам первого полугодия 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 7,9 % за счет роста обрабатывающей промышленности (111,9 %), добычи полезных ископаемых (109,3 %), энергетического комплекса (107,3 %);
- торговля: оборот розничной торговли – 109,6 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – май 2024 г. к январю – маю 2023 г. – 106,3 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен на 19,9 % за январь – июнь 2024 г. к январю – июню 2023 г.);

¹⁷ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹⁸ <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskome-razvitiie-kraja>

- строительство: темп роста объема подрядных работ составил 132,8 %. Объем подрядных работ обеспечен ведением работ на объектах:

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

модернизации железнодорожной инфраструктуры БАМа и Транссиба;

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

Восстановлена положительная динамика в жилищном строительстве. В январе – июне 2024 г. введено 231,6 тыс. кв. м жилья, в том числе 97,1 тыс. кв. м в МКД (104,8 % к январю – июню 2023 г.), 134,5 тыс. кв. м – ИЖС (101,6 %).

Сохраняются высокие темпы выдачи ипотечных кредитов в рамках долевого строительства: за январь-июнь 2024 г. выдано 3 590 кредитов, рост в 1,4 раза к январю – июню 2023 г., по льготной программе "дальневосточная ипотека" выдано 1 998 кредитов (55,7 % от количества кредитов в рамках долевого строительства), что на 6,1 % выше уровня января – июня 2023 г.

Грузооборот транспортного комплекса края за январь – июнь 2024 г. составил 119,3 млрд. т-км, или 100,3 % к уровню января – июня 2023 г. за счет роста грузооборота трубопроводного транспорта (102,6 %) в связи с увеличением объемов экспорта нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона, водного транспорта (153,9 %) и воздушного транспорта (100,9 %).

Вместе с тем отмечается снижение грузооборота железнодорожного транспорта (98,2 %) за счет сокращения объемов транзитных перевозок грузов в направлении морского порта Ванино.

По итогам первого полугодия 2024 г. положительная динамика промышленного комплекса края обеспечена за счет роста:

обрабатывающей промышленности (111,9 %)

добычи полезных ископаемых (109,3 %),

в энергетическом комплексе (107,3 %).

Объем производства продукции сельского хозяйства за январь – июнь 2024 года составил 5 281,5 млн. рублей и составляет 99,0 % в сопоставимой оценке к январю – июню 2023 года.

В отчетном периоде наблюдается рост производства яиц в хозяйствах всех категорий (162,2 млн. штук, или 168,7 % к январю – июню 2023 г.).

Снижение показателей по мясу и молоку (на 5,8 % и 1,5 % соответственно) обусловлено сложившейся неблагоприятной эпизоотической обстановкой по африканской чуме свиней (поголовье свиней снижено на 9,2 %) и лейкозу КРС (поголовье КРС снижено на 4,2 %, коров – на 5,2 %).

Обеспечивается положительная динамика деловой активности малого и среднего бизнеса (МСБ). Темп роста выручки в секторе МСБ в январе – июне 2024 г. составил в 114,8 % к первому полугодью предыдущего года.

Годовая инфляция в крае в июне 2024 года ускорилась и составила 108,70 % после 108,59 % в мае. Это ниже значения по Дальневосточному федеральному округу (109,30 %), но выше уровня по России в целом (108,59 %). Предложение некоторых товаров и услуг в крае расширилось, и это сдерживало рост цен.

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»¹⁹ от 26.04.2024 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 56. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2023 отчет	2024 оценка	2025	2026 прогноз	2027
Валовой внутренний продукт*, млрд. рублей					

¹⁹https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_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
Базовый		191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный	172 148	190 206	204 141	216 496	229 800
темпы роста ВВП, %					
Базовый		2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный	3,6	2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый		7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный	7,0	7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый		65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный	64,5	62,5	58,3	54,7	52,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый		94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный	84,7	96,2	102,7	107,1	110,8
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
Базовый		5,1	4,0	4,0	4,0
Консервативный	7,4	6,0	4,4	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый		6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный	5,9	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		2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный	3,5	2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый		2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный	9,8	1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый		5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный	4,4	3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый		7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный	6,4	6,0	3,5	3,0	2,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый		5,2	3,5	3,0	2,6
Консервативный	5,4	3,6	2,1	2,0	1,9
Реальная заработная плата, %					
Базовый		6,5	3,6	2,8	2,5
Консервативный	7,8	4,6	2,6	2,3	2,0
Производительность труда, %					
Базовый		2,7	2,2	2,1	2,4
Консервативный	2,2	2,2	1,6	1,6	1,7
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый		428,7	455,7	473,8	496,0
Консервативный	424,2	419,7	405,7	409,5	416,4
темпы роста, %					
Базовый		4,3	6,1	3,5	4,0
Консервативный	-11,0	4,1	0,0	3,2	2,3
к ВВП, %					
Базовый		21,2	21,7	21,6	21,7
Консервативный	20,9	21,2	20,4	20,3	20,1
Экспорт ненефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		206,7	229,5	241,5	255,3
Консервативный	197,0	205,5	220,0	229,5	239,7
темпы роста, %					
Базовый		5,9	9,1	3,6	4,0
Консервативный	-15,4	5,5	6,0	2,8	2,8
к ВВП, %					
Базовый		10,2	10,9	11,0	11,2
Консервативный	9,7	10,4	11,1	11,4	11,6
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		222,0	226,2	232,3	240,7
Консервативный	227,3	214,2	185,7	179,9	176,6
темпы роста, %					
Базовый		2,9	3,2	3,4	4,1
Консервативный	-7,8	2,9	-5,6	3,6	1,6

Показатель	2023 отчет	2024 оценка	2025	2026 прогноз	2027
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 дол. США					
Базовый	303,3	324,1	349,4	365,1	373,7
Консервативный		315,7	327,8	337,6	345,3
темпа 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 июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае. В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в июне 2024 года составила 0,64% м/м (в мае 2024 года: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,74% м/м SA.
- По итогам первого полугодия 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 7,9 % за счет роста обрабатывающей промышленности (111,9 %), добычи полезных ископаемых (109,3 %), энергетического комплекса (107,3 %);
 - торговля: оборот розничной торговли – 109,6 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – май 2024 г. к январю – маю 2023 г. – 106,3 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен на 19,9 % за январь – июнь 2024 г. к январю – июню 2023 г.);
 - строительство: темп роста объема подрядных работ составил 132,8 %. Восстановлена положительная динамика в жилищном строительстве. В январе – июне 2024 г. введено 231,6 тыс. кв. м жилья, в том числе 97,1 тыс. кв. м в МКД (104,8 % к январю – июню 2023 г.), 134,5 тыс. кв. м – ИЖС (101,6 %).

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 июль 2024 г.²⁰

Прогноз о росте рынка жилья в июле не оправдался. За месяц средние цены на «квадрат» стали ниже на 0,33% (–436,94 рубля) и на первые дни августа составили 131 991,41 рубля, вернувшись, по сути, к уровню начала года. С другой стороны, стагнация или даже снижение цен на рынке жилья в летние месяцы не является чем-то необычным.

Снижение цен на «квадраты» было отмечено в июле в большинстве сегментов рынка жилья Хабаровска. Наиболее значительно снизилась стоимость в районе престижности ближе к центру города (–3,3%).

Активно падали цены и в средней отдаленности - приблизительно на 2,3%. Самые незначительные снижения отмечены на окраинах (примерно –1,6%).

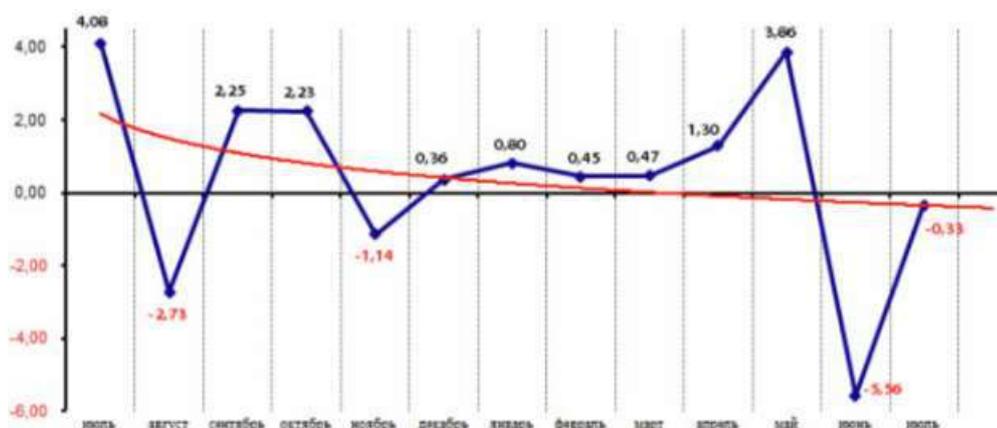
По итогам месяца самые доступные квадратные метры можно обнаружить в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах или в средней отдаленности от центра по средней цене от 67,5 – 68,5 тысячи рублей. А рекордно низкая стоимость «квадрата» в этих сегментах от 30 – 50 тысяч.

На фоне снижения рынка выделяется центр города, где рост цен продолжился и составил 3,8%. Наиболее заметно подорожали «квадраты» у квартир новой планировки - в среднем более чем на 6%.

Неудивительно, что у такого жилья самые дорогие «квадраты». Рекорд июля составила квартира в новом доме на улице Ким Ю Чена с ценой 363 тысячи 636 рублей.

Отметим, что сегодня многим потенциальным покупателям даже с использованием ипотечного кредита трудно приобрести современное жилье, поэтому спрос на «хрущевки» сохраняется по всему городу, что влияет и на рост цен. Так, помимо одно- и двухкомнатных квартир этой планировки, в центре «квадраты» в июле дорожали у одно- и двухкомнатных «хрущевок» ближе к центру города (4,5% и 2,4% соответственно), у двухкомнатных в средней отдаленности (11,9%) и однокомнатных на окраинах (0,3%).

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



Если прогноз по росту стоимости квадратных метров как основного показателя рынка недвижимости в июле не оправдался, то средняя цена на квартиры в этом месяце все-таки выросла в среднем на 0,74% и составила к августу 6 миллионов 270 тысяч рублей, что на 46 тысяч выше, чем в первый летний месяц.

Дорожало жилье главным образом в центре. Средний рост стоимости квартир здесь составил почти 10,5%. Главными драйверами роста стали двух- и трехкомнатные в новых домах, которые стали предлагать на продажу дороже на 23,8% и 13% соответственно. А цены за самое дорогое жилье достигли отметки в 33 миллиона рублей за трехкомнатную квартиру общей площадью 105 квадратных метров на 22 этаже в 25-этажном доме на улице Тургенева, 55.

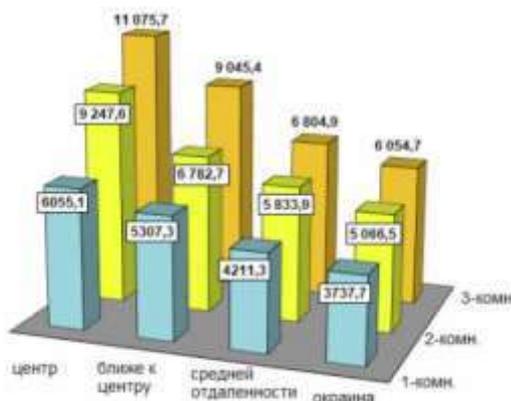
Даже «хрущевки» всех размеров в центре дорожали в июле со средним темпом 1,3%, а за двухкомнатные «брежневки» стали запрашивать цену выше, чем в начале лета, на 15,6%.

Несмотря на рост средней стоимости жилья, который спровоцировали самые дорогие квартиры в центре, медианная цена все-таки просела на 0,9% и составила к августу 5 миллионов 600 тысяч рублей.

Такое снижение медианной, более объективной цены, обеспечили двух- и трехкомнатные квартиры новой планировки ближе к центру, подешевевшие в среднем на 5%, и в средней отдаленности –11,5%. Потеряли в цене одно- и трехкомнатные улучшенной планировки в центре города (в среднем –10,3%), а также такое жилье всех размеров в районе престижности ближе к центру (в среднем –5,6%). Снижались цены предложения и в некоторых других сегментах рынка.

²⁰ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/08/05/171184/>

Рисунок 8. Средняя стоимость квартир на 31.07.2024



По самым низким ценам в июле предлагались однокомнатные «сталинки» на Базе КАФ по цене от 3 миллионов рублей. А наиболее доступные по цене, до 1,5 миллиона рублей, в городе предлагались только малосемейки на окраинах города. А ближе к центру даже такие квартиры не найти дешевле 3 миллионов рублей.

Если посмотреть на перспективу хабаровского рынка жилья через призму многолетних наблюдений, то можно увидеть, что в августе рынок, как правило, начинает расти до октября включительно со среднемесячным темпом 1–1,5%.

В 2024 году из-за роста ключевой ставки Центробанка до уровня 18% и, как следствие, подорожание ипотечных кредитов, темп роста может несколько замедлиться. Но учитывая, что в регионе продолжает действовать целый ряд льготных ипотечных кредитов, рост все равно, скорее всего, будет.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на однокомнатные и двухкомнатные квартиры в г. Амурск, Хабаровского края в августе 2024 г.

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

Таблица 57. Анализ цены предложений по продаже однокомнатных квартир в г. Амурск

№ 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, г. Амурск, пр. Строителей, 19	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304911570/	28,30	1 500 000	53 004
2	Панель	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/303168759/	30,00	1 650 000	55 000
3	Кирпич	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304022010/	34,50	2 000 000	57 971
4	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300047219/	30,00	1 700 000	56 667
5	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300365971/	29,50	1 450 000	49 153
6	Кирпич	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, 12	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305085510/	29	1 480 000	51 034
7	Кирпич	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 6	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304515165/	30	2 100 000	70 000
8	Панель	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 7	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304041439/	30,5	1 850 000	60 656
9	Панель	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294409776/	31,5	2 000 000	63 492
10	Кирпич	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 4	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305885756/	30,8	1 250 000	40 584
Нижняя граница							40 584
Верхняя граница							70 000
Среднее значение							55 756
Медиана							55 834

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в г. Амурск в августе 2024 варьируется от 40 584 до 70 000 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 55 756 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Таблица 58. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в г. Амурск

№ 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, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	36,40	1 900 000	52 198
2	Панель	2/6	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	43,90	2 300 000	52 392
3	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	45,00	2 400 000	53 333
4	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	44,70	2 300 000	51 454
5	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	54,00	2 760 000	51 111
6	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, 2	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298322092/	44,4	2 300 000	51 802
7	Кирпич	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/302715145/	49,9	2 400 000	48 096
8	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 17	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305304511/	43	1 650 000	38 372
9	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Лесная, 1	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304220150/	44,2	2 800 000	63 348
10	Кирпич	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 12Б	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299992780/	42	2 400 000	57 143
Нижняя граница							38 372
Верхняя граница							63 348
Среднее значение							51 925
Медиана							52 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в г. Амурск в августе 2024 варьируется от 38 372 до 63 348 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 51 925 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 59. 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	Достаточное предложение
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в г. Амурск на однокомнатные и двухкомнатные жилые квартиры в августе 2024 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи однокомнатных жилых квартир в августе 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 40 584 до 70 000 руб./кв. м. Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в августе 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 38 372 до 63 348 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, дробности 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 01.07.2024 г.²¹

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeyicheniy/336-korrekcirovki-kvartir-opyublikovano-11-07-2024-g)

- коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидок 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 завысил 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 on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **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 зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

²¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

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).

Таблица 60. 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 (достаточность 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 «СТИМУЛ», тел. +7 909 898-10-98, АН «Лидер-Дом» тел. +7 914 409-91-21, 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 г. Амурск 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).

(с). 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).
- (d) 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.
- (f) 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 выгоды».

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 отдельного 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.²² 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,

²²Оценка 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 г. Амурск 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 61. Характеристики сопоставимых объектов (однокомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304911570/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/303168759/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304022010/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300047219/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300365971/
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 160-54-78
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира				
Общая площадь квартиры, кв. м	28,30	30,00	34,50	30,00	29,50
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный				
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	5/5	2/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 650 000	2 000 000	1 700 000	1 450 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 004	55 000	57 971	56 667	49 153

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 62. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности				

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111

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:

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

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;

P_i, \dots, P_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

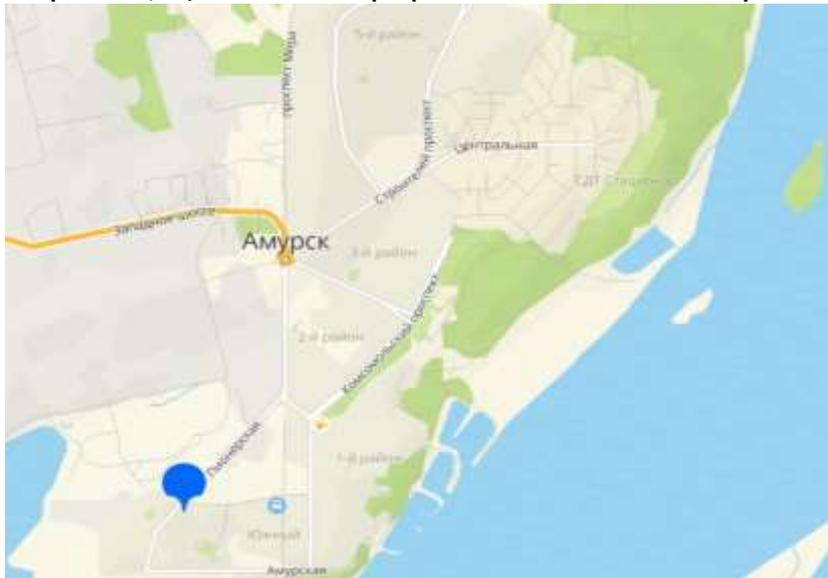
Величина корректировок определялась Оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку.

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. Оцениваемые квартиры расположены в г. Амурск с небольшой численностью, ценовая разница расположения по близкорасположенным районам не выражена, что подтверждают риелторы г. Амурск АН «СТИМУЛ», тел. +7 909 898-10-98, АН «Лидер-Дом» тел. +7 914 409-91-21. В нашем случае поправка не вводится, т.к. оцениваемые квартиры и сопоставимые объекты расположены в одном городе и близкорасположенных районах Южный, 1—ый, 2-ой, 3-ий и 5-ый районы.

Рисунок 9. Расположение районов, оцениваемых квартир и объектов-аналогов на карте г. Амурск



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 Statrielt на 01.07.2024 г.²³

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekktivirovki-zhilykh-zdaniy-i-ponizhenieniy-336-korrekktivirovki-kyarte-opublikovano-11-07-2024-g)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - отношение 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 (также квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил явные местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Истринский, 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 километровской 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%).

²³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

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

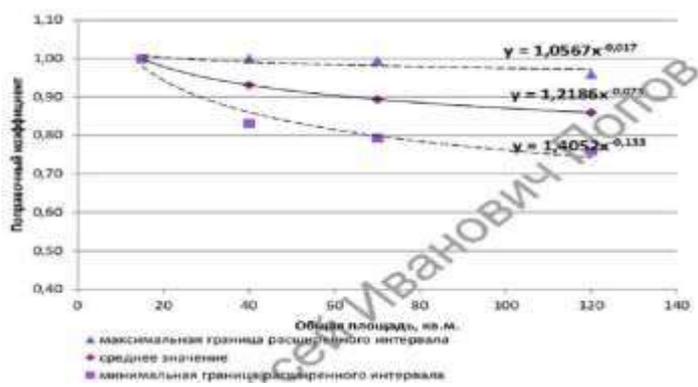
Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов-аналогов, 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.

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 63. Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51
Общая площадь квартиры, кв. м	28,3	30	34,5	30	29,5	28,3
Корректировка на площадь, %	0%	0,43%	1,46%	0,43%	0,30%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 64. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------

Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	44,5
Корректировка на площадь, %	-1,46%	-0,10%	0,08%	0,03%	1,42%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 65. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	41,4
Корректировка на площадь, %	-0,94%	0,43%	0,61%	0,56%	1,96%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 66. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	36,7
Корректировка на площадь, %	-0,06%	1,32%	1,50%	1,45%	2,86%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 67. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	43,8
Корректировка на площадь, %	-1,34%	0,02%	0,20%	0,15%	1,54%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 68. Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Общая площадь квартиры, кв. м	28,3	30	34,5	30	29,5	31,8
Корректировка на площадь, %	-0,85%	-0,42%	0,60%	-0,42%	-0,55%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 69. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	44,1
Корректировка на площадь, %	-1,39%	-0,03%	0,15%	0,10%	1,49%	

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 70. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 материал стен жилых домов - панель, поэтому необходимо введение корректировки, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Оцениваемая квартира материал стен - кирпич. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 материал стен жилых домов - панель, поэтому необходимо введение корректировки, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Оцениваемая квартира материал стен - кирпич. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 материал стен жилых домов - панель, поэтому необходимо введение корректировки, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения

материал стен жилых домов - панель, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог № 3 материал стен жилых домов - кирпич, поэтому необходимо введение корректировки, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, поэтому корректировка не вводилась.

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 71. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 3, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%). Объект-аналог № 2 расположен на первом этаже, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

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

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

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 StatRielt на 01.07.2024 г.²⁴

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-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 СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	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)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

У оцениваемой квартиры нет балкона.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 балкон застекленный, корректировка составит: $1/(1/(0,96))-1 = -0,04$ или (-4%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 лоджия застекленная, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,03$ или (-3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по

²⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 лоджия застекленная, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,03$ или (-3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 лоджия застекленная, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,03$ или (-3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 лоджия застекленная, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,03$ или (-3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

У оцениваемой квартиры балкон незастекленный.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 застекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,98))/(1/(0,96))-1 = -0,02$ или (-2%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 лоджия застекленная, корректировка составит: $(1/0,96)/(1/0,93)-1 = -0,03$ или (-3%) округленно.

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 72. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

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

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 отдельный санузел корректировка составит: 0,98 или (-2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 отдельный санузел корректировка составит: 0,98 или (-2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют отдельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 имеет 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 73. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку однокомнатные комнаты, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют планировку смежные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют планировку смежные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют планировку смежные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 имеет планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на изолированность комнат для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку однокомнатные комнаты, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 имеет 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 Stattielt на 01.07.2024 г.²⁵

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) 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 отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

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

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Корректировка на наличие лифта для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

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, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

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, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

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, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

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, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы

²⁵<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

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 / отсутствие бытовой техники и мебели

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2024 г.²⁶

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g)

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

Проведены анализ удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружения дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площади кухни, санузла, лоджии/балкона), 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, находящейся 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 её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета StatRиelt (<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	1,01	1,06	1,04

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 реализуются 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, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2 реализуются 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, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2 реализуются 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, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2 реализуются 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, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 реализуются 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, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

²⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2 реализуются 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.

Таблица 74. Значение коэффициентов корректировок на состояние отделки, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки	Аналоги			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под косметическую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,20	1,30
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,00	1,21
требуется косметический ремонт (в т.ч. под косметическую отделку)	0,94	0,95	1,00	1,10
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,92	0,92	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. 344, табл. 250

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню комфортный ремонт (отделка "премиум"). Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка составит: 1,13 или (13%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню требует косметического ремонта.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка составит: 0,95 или (-5%).

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню требует косметического ремонта.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка составит: 0,95 или (-5%).

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:

$K = (S - M) / ((N - 1) * S)$, 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 75. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304911570/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/303168759/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304022010/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300047219/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300365971/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 160-54-78	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	2-ой
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира				
Общая площадь квартиры, кв. м	28,30	30,00	34,50	30,00	29,50	28,30
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет				
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	5/5	2/5	5/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 650 000	2 000 000	1 700 000	1 450 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 004	55 000	57 971	56 667	49 153	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	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	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	06.03.2024				
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира				
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	28,3	30	34,5	30	29,5	28,3
Корректировка на площадь, %	0%	0,43%	1,46%	0,43%	0,30%	
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	8%	0%	8%	8%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка					
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/5	5/5	2/5	5/5	2/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Нет				
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	0%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-5%	7%	-8%	-1%	-1%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	50 354	58 850	53 333	56 100	48 661	
Количество корректировок	4	5	5	4	6	
Весовые коэффициенты	0,208	0,198	0,198	0,208	0,188	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 474	11 652	10 560	11 669	9 148	
Коэффициент Вариации	7,75%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	53 503					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 514 135					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 514 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 76. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	3-ий
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
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	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00	44,50
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право 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	19.08.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34
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	36,4	43,9	45	44,7	54	44,5
Корректировка на площадь, %	-1,46%	-0,10%	0,08%	0,03%	1,42%	
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	8%	8%	8%	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	2/6	2/5	2/5	2/5	3/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	-3%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-2%	-2%	-2%	-2%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-8%	-8%	-8%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-2%	-11%	-7%	-7%	-9%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	51 154	46 629	49 600	47 852	46 511	
Количество корректировок	4	6	5	5	6	
Весовые коэффициенты	0,212	0,192	0,202	0,202	0,192	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 845	8 953	10 019	9 666	8 930	
Коэффициент Вариации	4,13%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	48 413					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 154 379					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 154 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 77. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	1-ый
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00	41,40
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право 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	19.08.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66
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	36,4	43,9	45	44,7	54	41,4
Корректировка на площадь, %	-0,94%	0,43%	0,61%	0,56%	1,96%	
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	8%	8%	8%	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	2/6	2/5	2/5	2/5	2/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	-3%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-2%	-2%	-2%	-2%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-8%	-8%	-8%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Корректировка на состояние отделки, %	13%	13%	13%	13%	13%	
Общая процентная поправка	11%	2%	7%	7%	5%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	57 940	53 440	57 066	55 056	53 667	
Количество корректировок	5	7	6	6	7	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Весовые коэффициенты	0,210	0,194	0,202	0,202	0,194	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	12 167	10 367	11 527	11 121	10 411	
Коэффициент Вариации	3,62%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	55 593					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 301 550					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 302 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 78. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	Южный
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00	36,70
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	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	19.08.2024				
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10
Корректировка на местоположение, %	0%	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%	0%
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	36,7
Корректировка на площадь, %	-0,06%	1,32%	1,50%	1,45%	2,86%	
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	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%	0%
Этаж/этажность дома	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	-3%	0%
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-8%	-8%	-8%	-8%	0%
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Общая процентная поправка	-9%	-18%	-14%	-14%	-15%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	47 500	42 961	45 866	44 250	43 444	
Количество корректировок	3	5	4	4	5	
Весовые коэффициенты	0,214	0,190	0,202	0,202	0,190	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 165	8 163	9 265	8 939	8 254	
Коэффициент Вариации	4,17%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	44 786					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 643 646					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 644 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 79. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	2-ой
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00	43,80
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта				
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	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	19.08.2024				
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	43,9	45	44,7	54	43,8
Корректировка на площадь, %	-1,34%	0,02%	0,20%	0,15%	1,54%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	3/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	-3%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметический ремонт				
Корректировка на состояние отделки, %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Общая процентная поправка	-4%	-14%	-10%	-10%	-11%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	50 110	45 057	48 000	46 309	45 489	
Количество корректировок	6	4	3	3	4	
Весовые коэффициенты	0,175	0,200	0,213	0,213	0,200	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 769	9 011	10 224	9 864	9 098	
Коэффициент Вариации	4,42%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	46 966					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 057 111					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 057 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 80. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304911570/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/303168759/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304022010/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300047219/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300365971/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 160-54-78	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	2-ой
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	28,30	30,00	34,50	30,00	29,50	31,80
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	5/5	2/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 500 000	1 650 000	2 000 000	1 700 000	1 450 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 004	55 000	57 971	56 667	49 153	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
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	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	Выставлен на продажу в марте 2024 г.	06.03.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 16	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 55	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	28,3	30	34,5	30	29,5	31,8
Корректировка на площадь, %	-0,85%	-0,42%	0,60%	-0,42%	-0,55%	
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	-7%	0%	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	4/5	1/5	5/5	2/5	5/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-3%	5%	0%	-3%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	0%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-15%	-2%	-17%	-10%	-12%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	45 053	53 900	48 116	51 000	43 255	
Количество корректировок	5	4	5	4	4	
Весовые коэффициенты	0,193	0,205	0,193	0,205	0,205	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 695	11 050	9 286	10 455	8 867	
Коэффициент Вариации	8,94%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	48 353					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 537 625					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 538 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 81. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 210-42-87	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 170-42-51	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
Район	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	43,90	45,00	44,70	54,00	44,10
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/6	2/5	2/5	2/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 300 000	2 400 000	2 300 000	2 760 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	51 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право 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	19.08.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 9А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
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	36,4	43,9	45	44,7	54	44,1
Корректировка на площадь, %	-1,39%	-0,03%	0,15%	0,10%	1,49%	
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	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	2/6	2/5	2/5	2/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	-3%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки, %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Общая процентная поправка	-4%	-14%	-10%	-10%	-12%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	50 110	45 057	48 000	46 309	44 978	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Количество корректировок	6	4	3	3	4	
Весовые коэффициенты	0,175	0,200	0,213	0,213	0,200	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 769	9 011	10 224	9 864	8 996	
Коэффициент Вариации	4,65%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	46 864					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 066 702					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 067 000					

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 7,75%; 4,13%; 3,62%; 4,17%; 4,42%; 8,94% и 4,65%, что меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. 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 82. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 514 000	2 154 000	2 302 000	1 644 000	2 057 000	1 538 000	2 067 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	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 83. 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 28,3 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.13, кв.51, кадастровый номер: 27:18:0000008:3025	1 514 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,5 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.6, кв.34, кадастровый номер: 27:18:0000011:2587	2 154 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 41,4 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000012:1261	2 302 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.14, кв.10, кадастровый номер: 27:18:0000013:1577	1 644 000

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	2 057 000
6	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 538 000
7	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	2 067 000

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 pryezd, 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: urisa@dpo.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

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)

По Договору страхования № 16387-23 от 19.12.2023г.





**АССОЦИАЦИЯ
«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



Ю.В. Козырь

0002093 *

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).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 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:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

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

М.П.
«18» декабря 2023г.

(Цой М.В.)

Страхователь:
Иванова София Васильевна

С. Иванова (Иванова С.В.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007605

Настоящий диплом выдан Ибрагимов
Сорки (фамилия, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институт профессиональных оценщиков
(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 Васильевна
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Город Москва


 Председатель государственной аттестационной комиссии
 Ректор (директор) Авдегов

М.П. Гошва. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

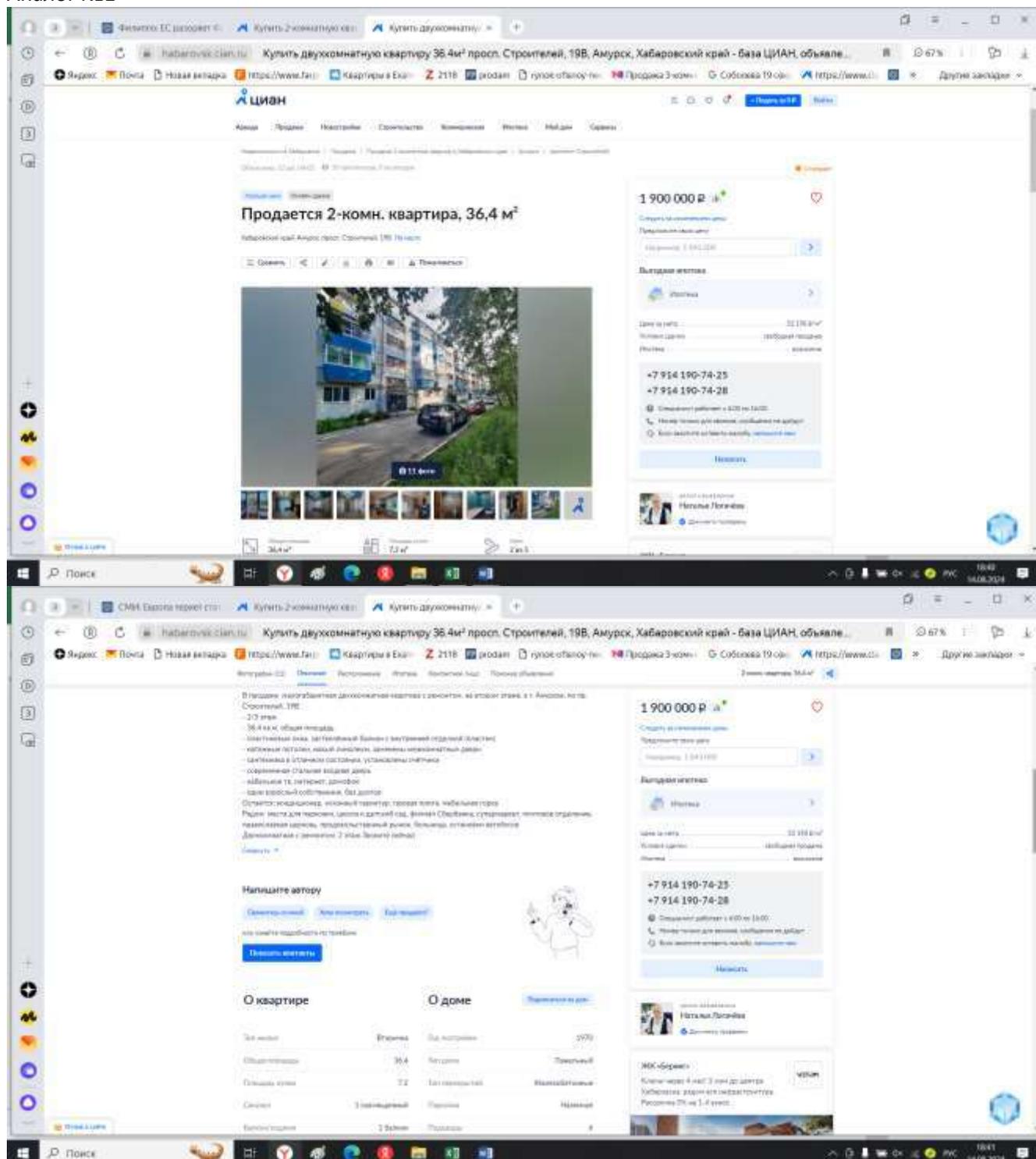
Регистрационный номер 141 / 2007



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

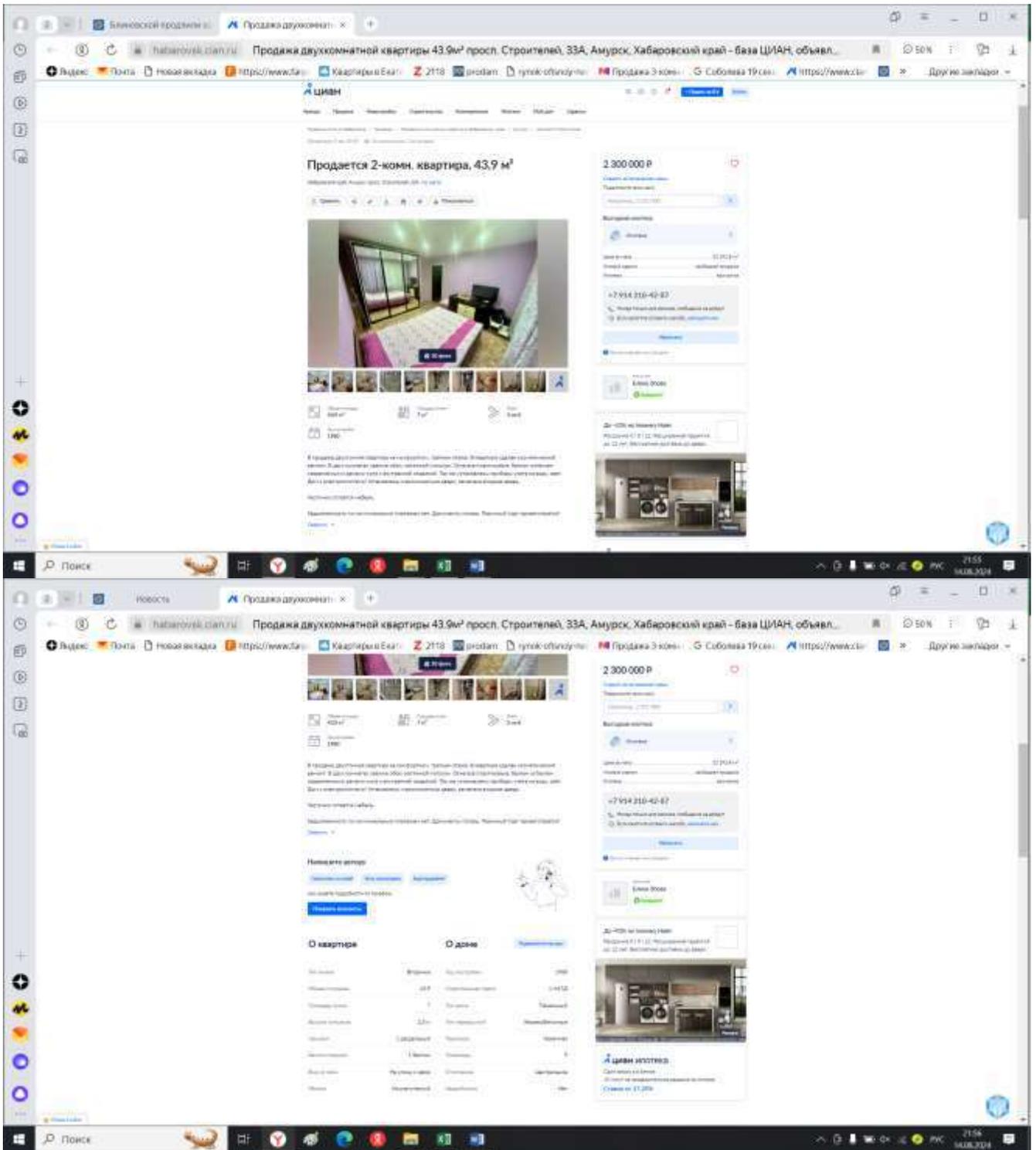
Скриншоты объектов-аналогов г. Амурск двухкомнатные квартиры

Аналог №01



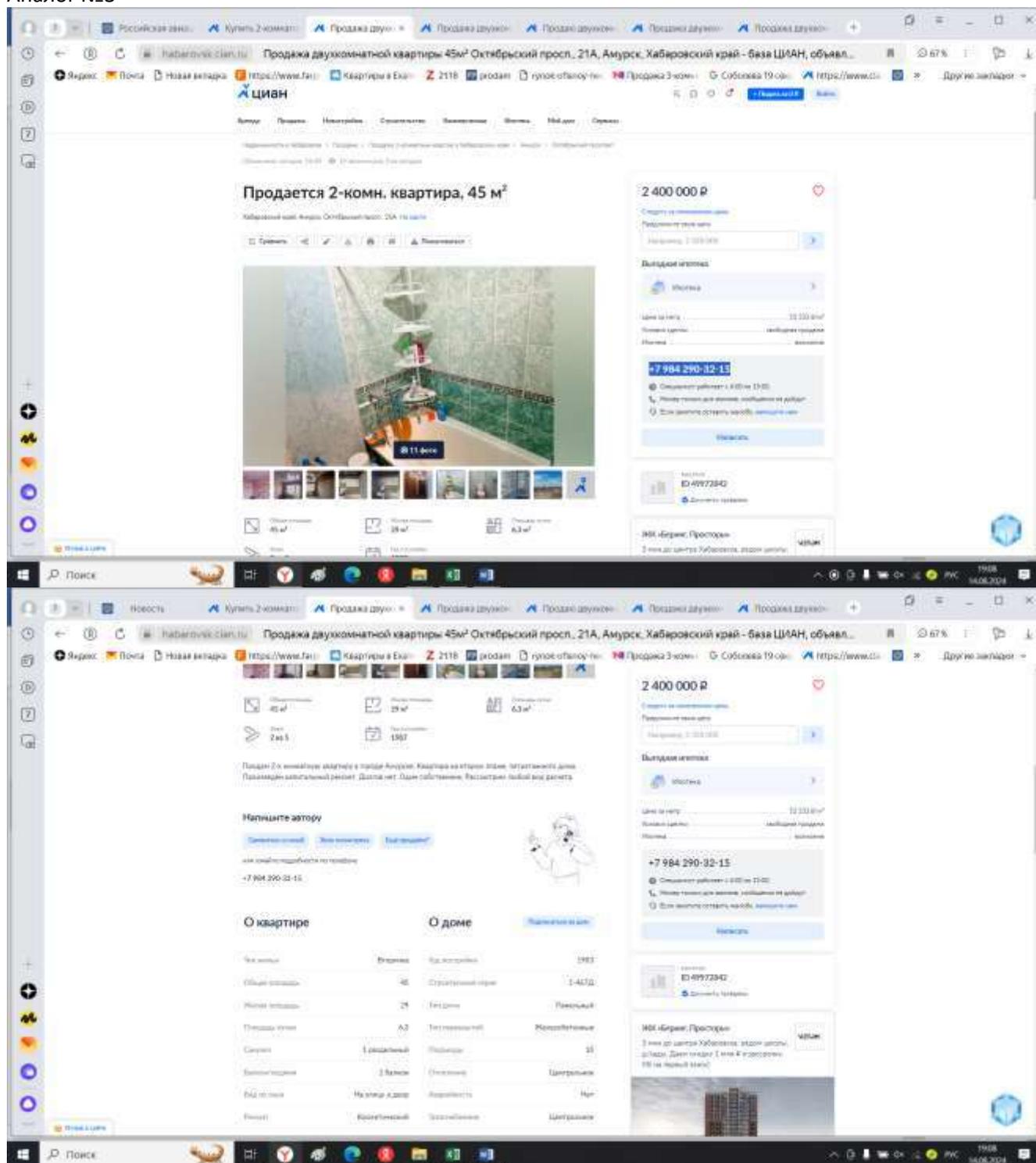
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/>

Аналог №2



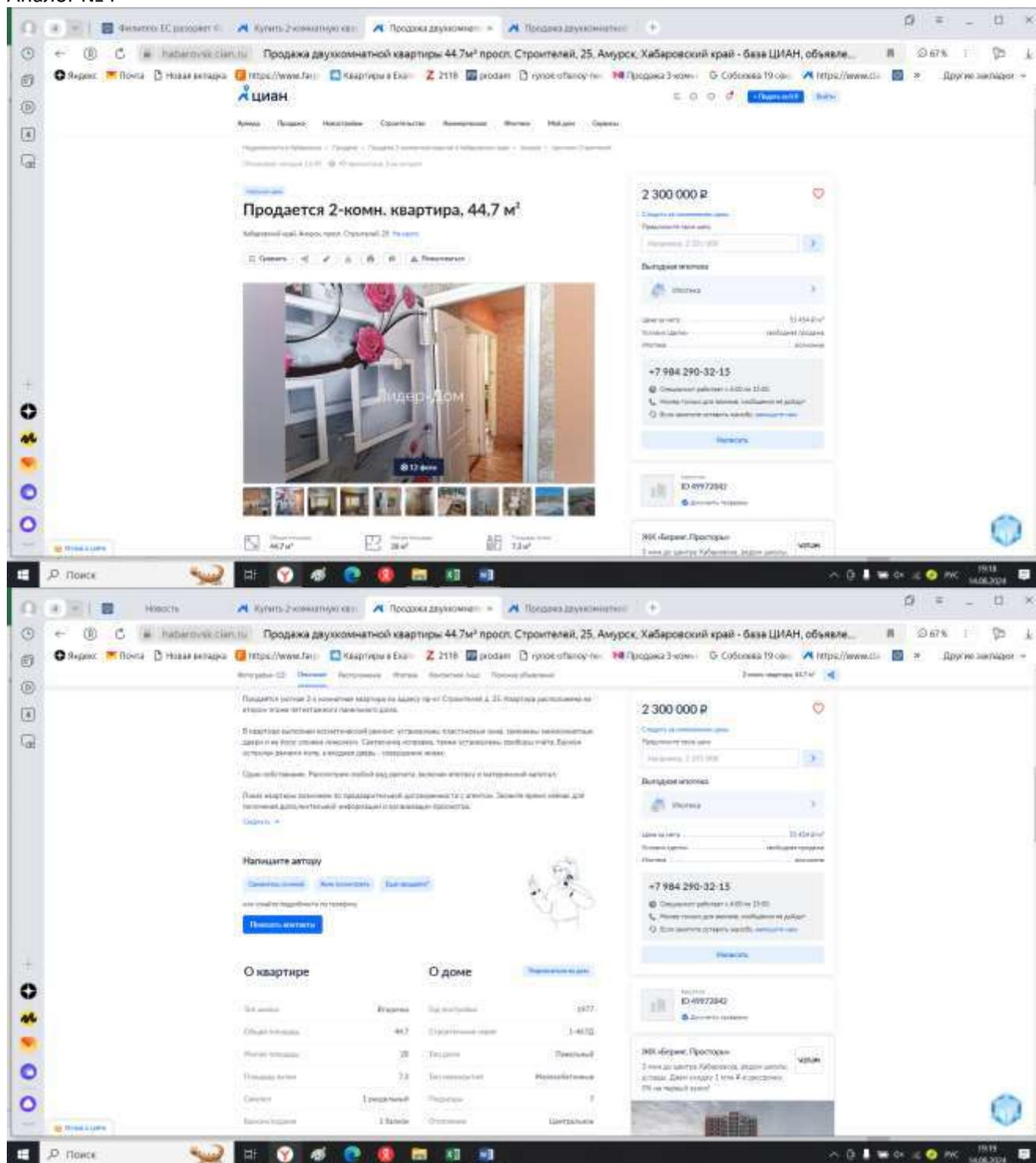
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305764132/>

Аналог №3



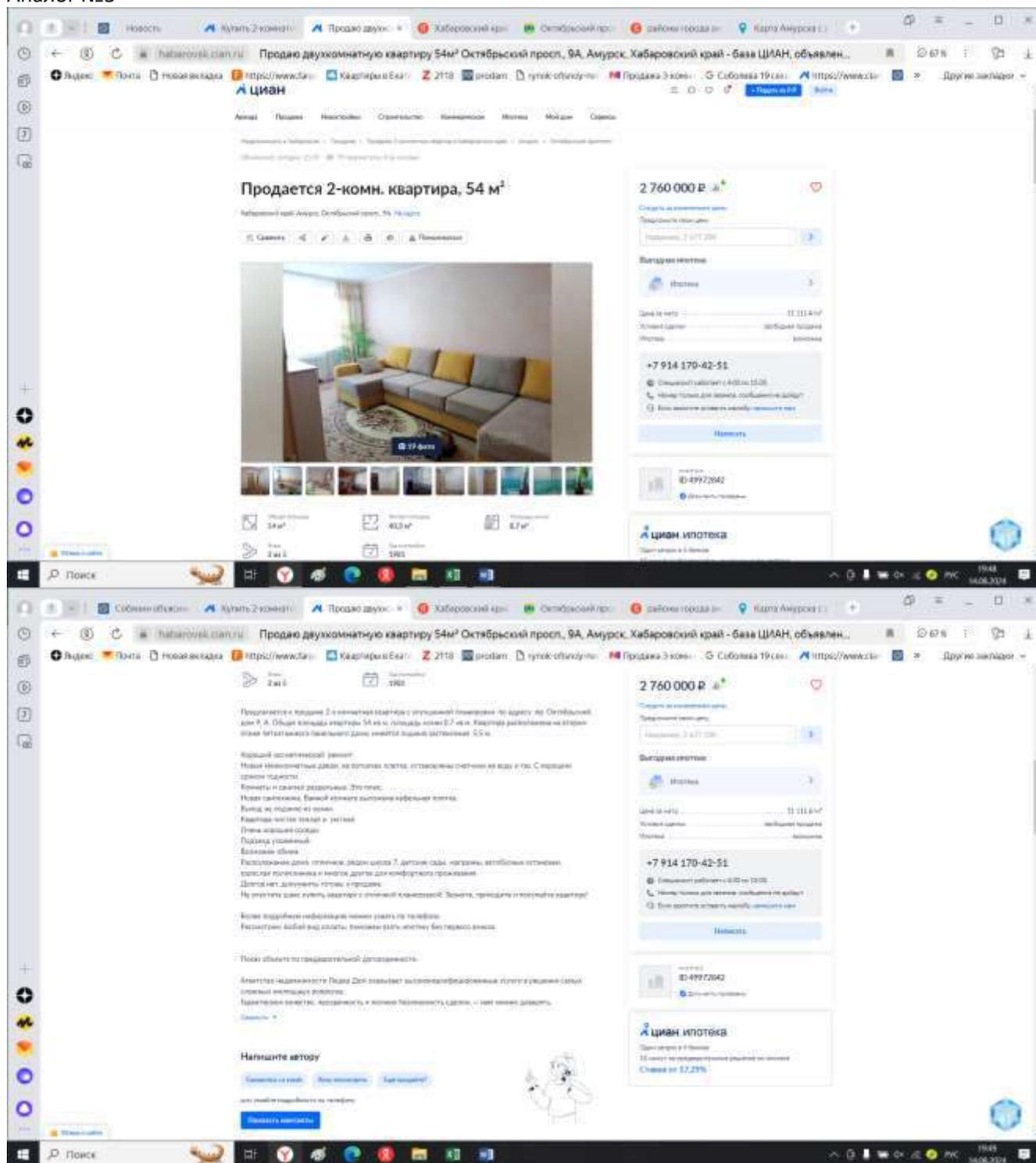
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/>

Аналог №4



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/>

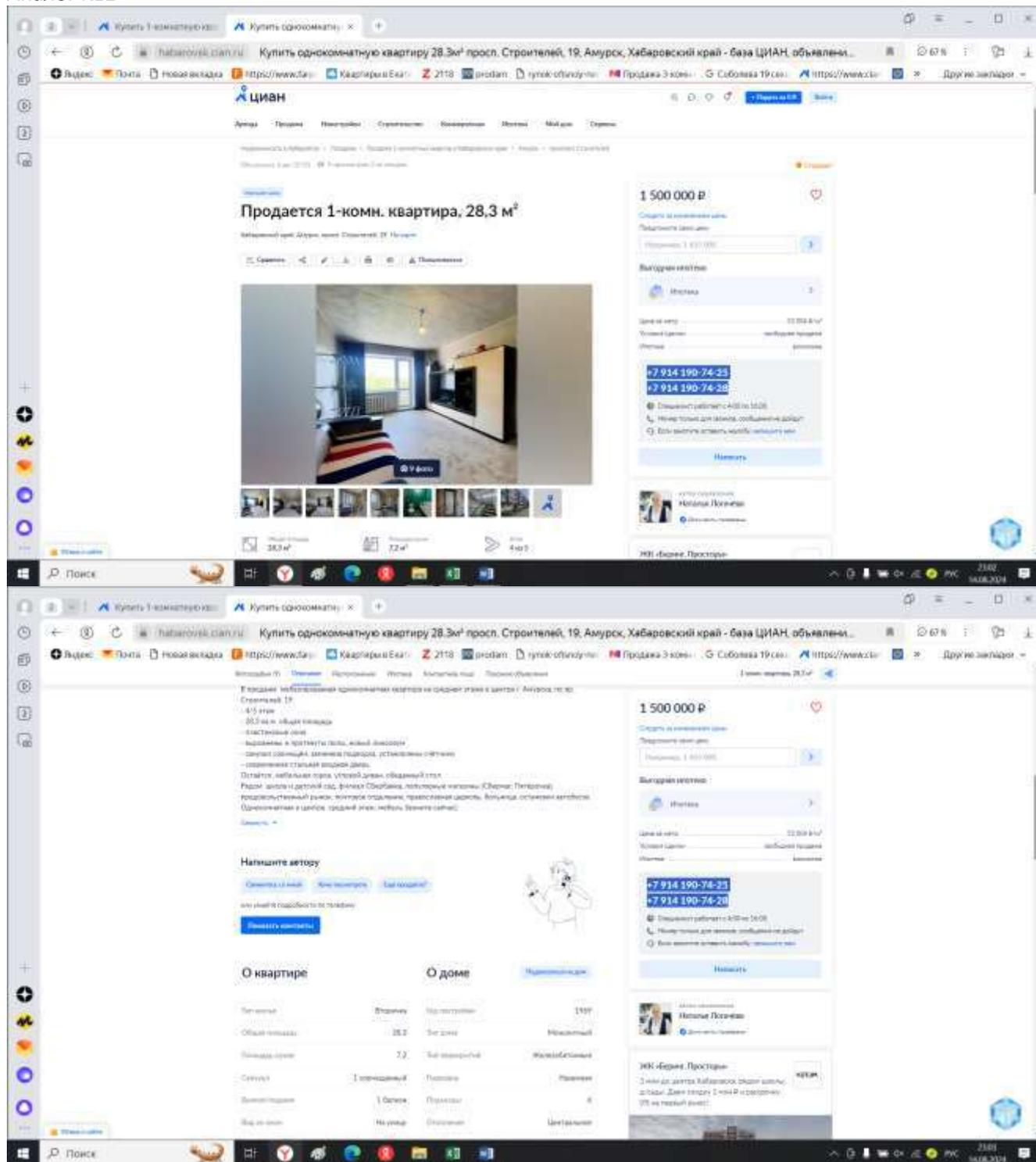
Аналог №5



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297581264/>

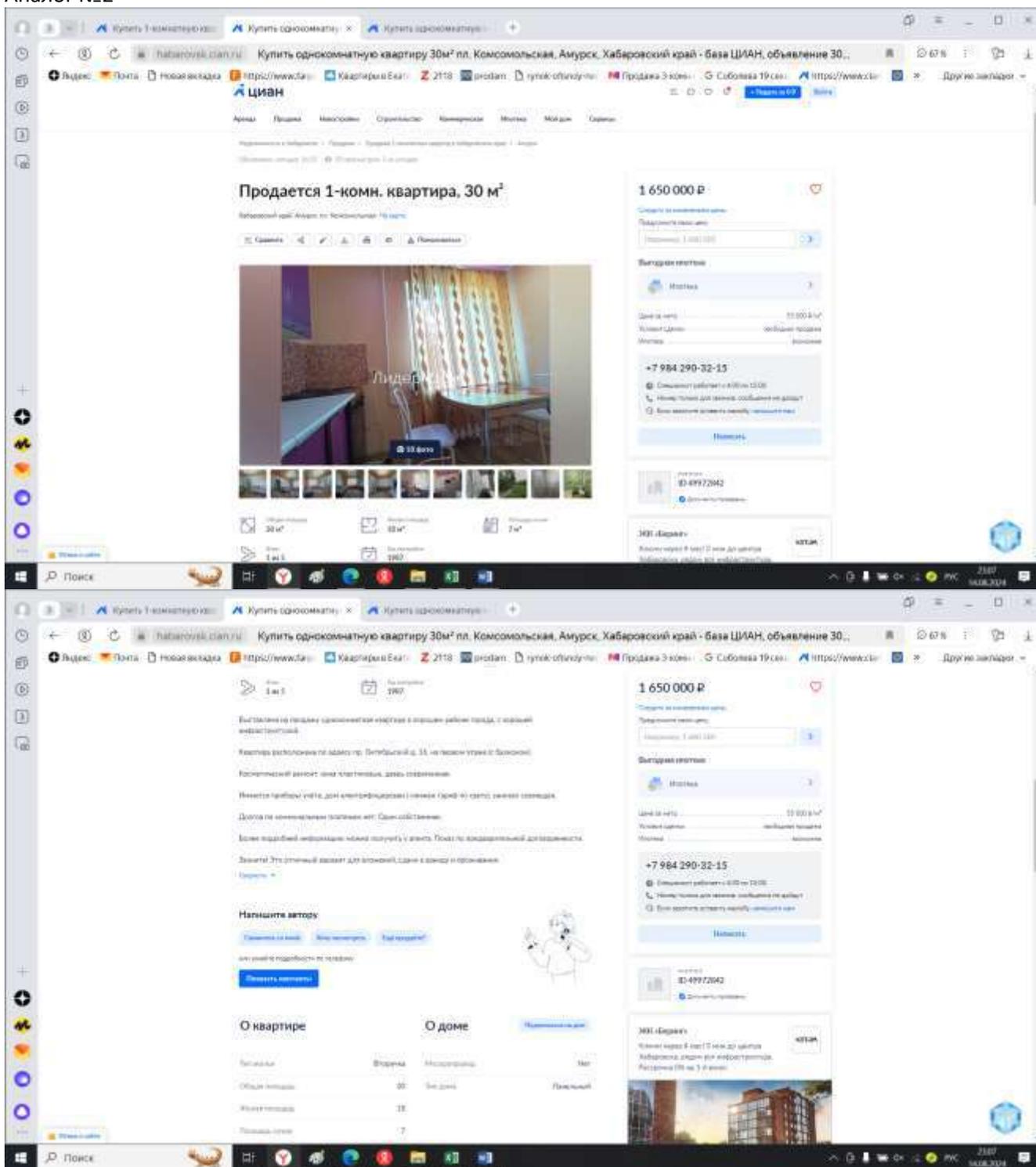
Скриншоты объектов-аналогов г. Амурск однокомнатные квартиры

Аналог №1



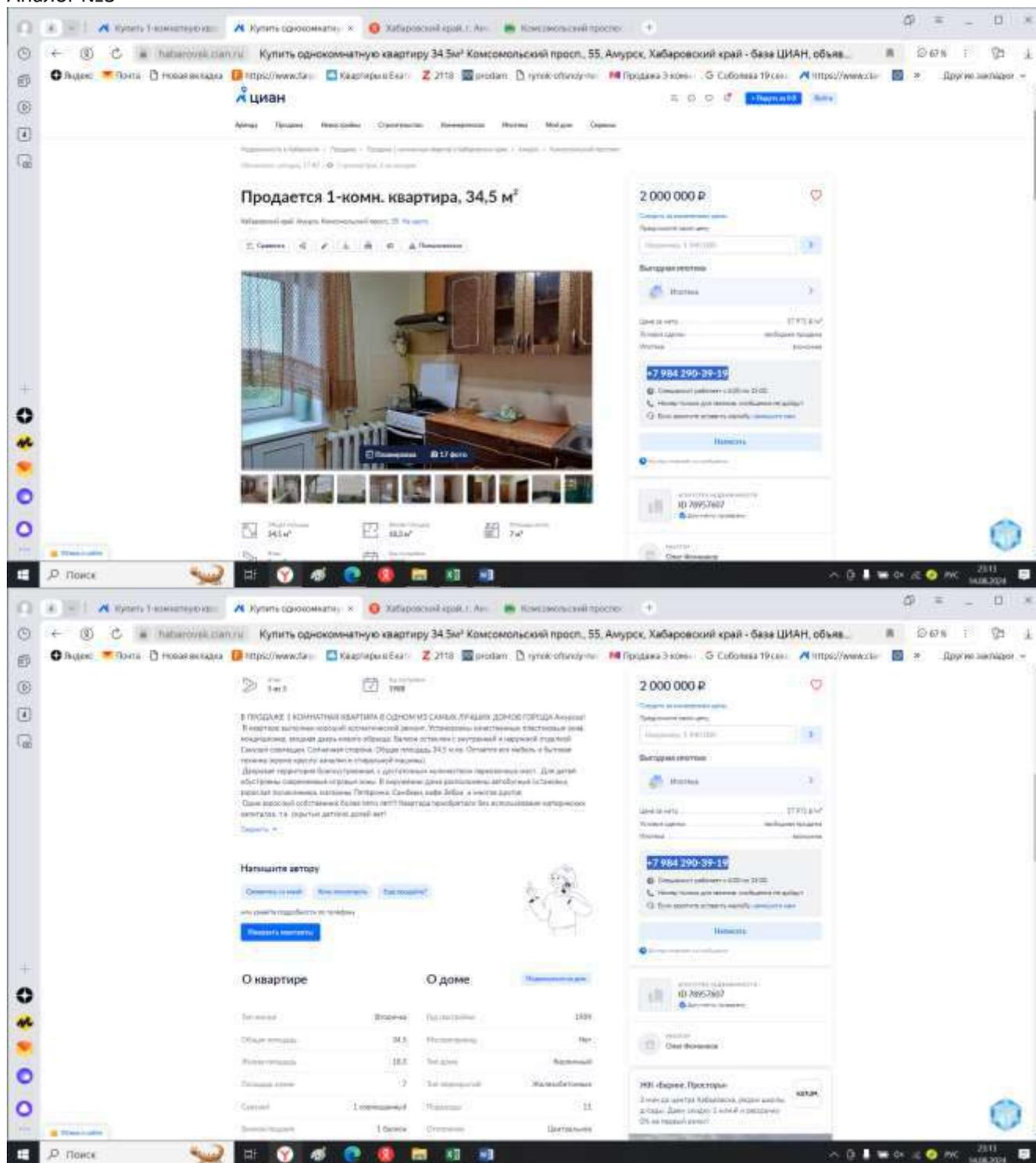
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304911570/>

Аналог №2



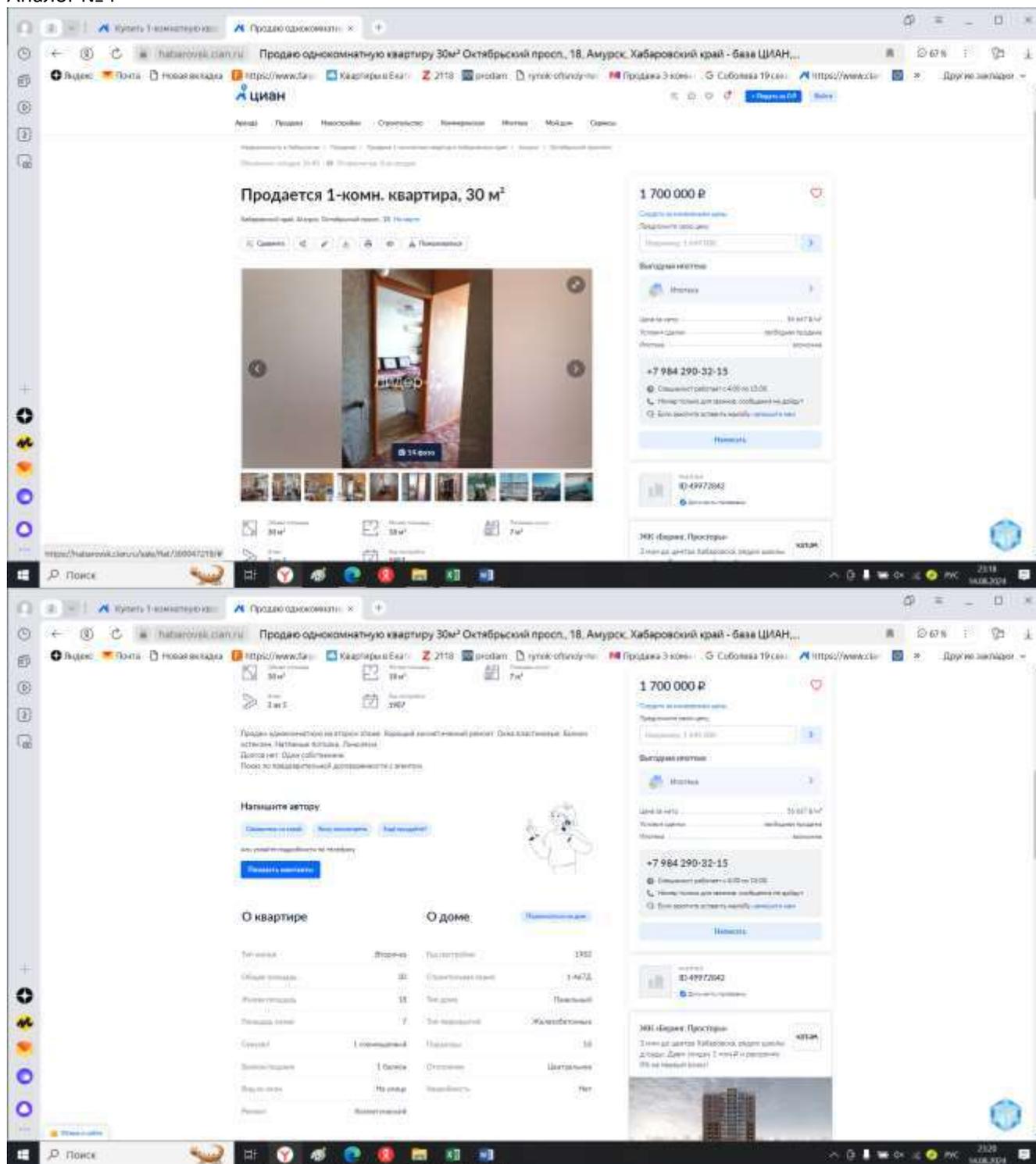
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/303168759/>

Аналог №3



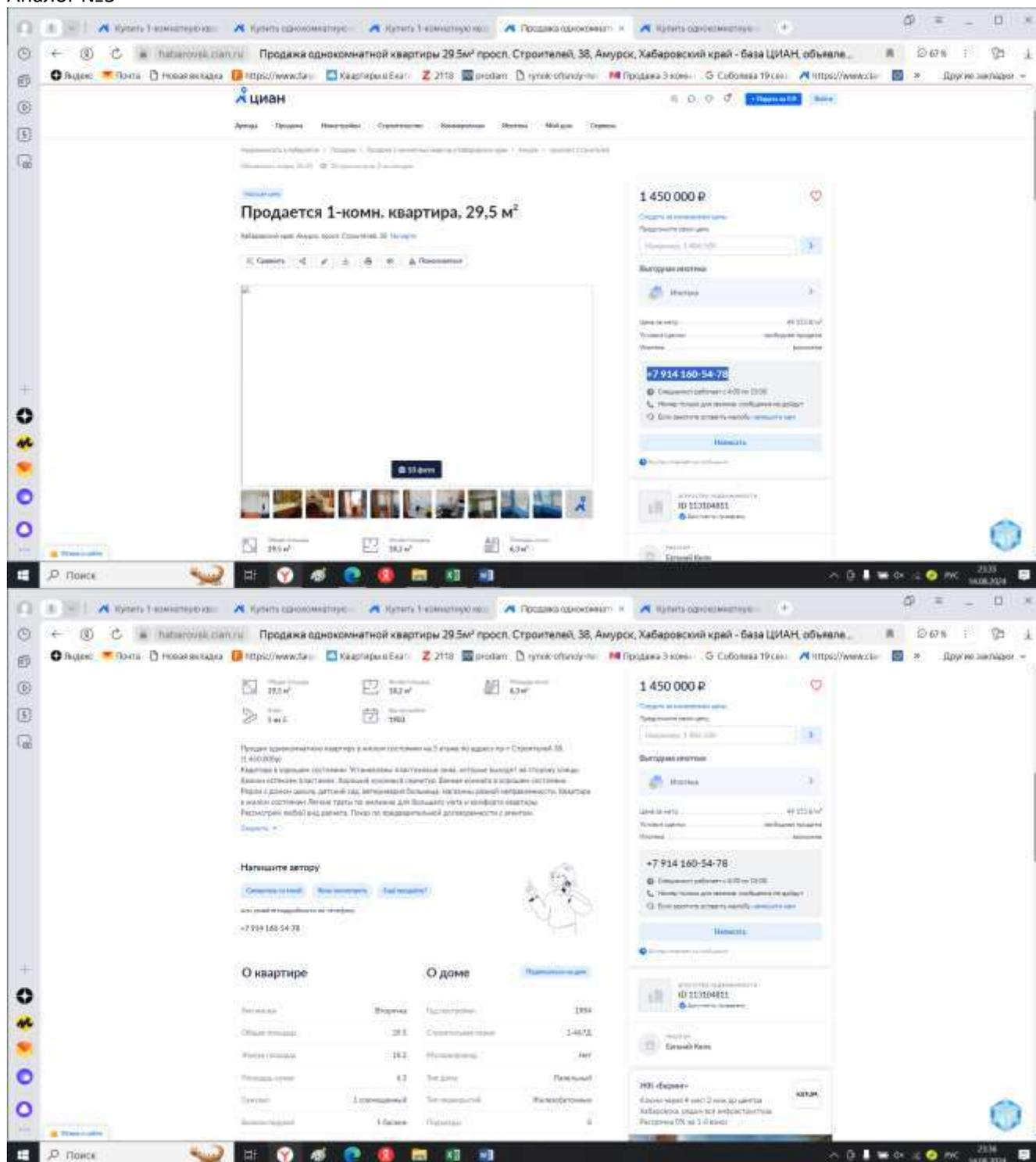
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304022010/>

Аналог №4



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300047219/>

Аналог №5



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300365971/>

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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27:18.0000008.3025
Номер кадастрового квартала:	27:18.0000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 547
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, м.р-н Амурский, г.п. город Амурск, 7 Амурск, пр-кт Комсомольский, д. 13, кв. 51
Площадь:	28.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	406267.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18.0000008.341
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав одного недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 26.01.1974
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

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:	12.08.2024																														
Кадастровый номер:	27:18.0000008.3025																														
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</td> </tr> </table>	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 лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев																											
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 лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев																													
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 27:18.0000008.3025-27/02/2024-8 13.03.2024 09:16:41</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:18.0000008.3025-27/02/2024-8 13.03.2024 09:16:41																											
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:18.0000008.3025-27/02/2024-8 13.03.2024 09:16:41																													
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																											
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																													
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>4.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1.1 вид:</td> <td></td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td></td> <td>13.03.2024 09:18:49</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td></td> <td>27:18.0000008.3025-27/02/2024-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td>Срок действия с 13.03.2024 по 30.04.2035</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td>Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td></td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, выдан 23.05.2006</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1		4.1.1 вид:		Доверительное управление	дата государственной регистрации:		13.03.2024 09:18:49	номер государственной регистрации:		27:18.0000008.3025-27/02/2024-10	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.03.2024 по 30.04.2035	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975	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 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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1																														
4.1.1 вид:		Доверительное управление																													
дата государственной регистрации:		13.03.2024 09:18:49																													
номер государственной регистрации:		27:18.0000008.3025-27/02/2024-10																													
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.03.2024 по 30.04.2035																													
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975																													
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 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	<table border="1"> <tr> <td>Договоры участия в долевом строительстве:</td> <td></td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> </table>	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано																											
Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано																													
6	<table border="1"> <tr> <td>Заваленные в судебном порядке права требования:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Заваленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют																											
Заваленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют																													
7	<table border="1"> <tr> <td>Сведения о арестовании и отнесении зарегистрированного права:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения о арестовании и отнесении зарегистрированного права:		данные отсутствуют																											
Сведения о арестовании и отнесении зарегистрированного права:		данные отсутствуют																													
8	<table border="1"> <tr> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют																											
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют																													
9	<table border="1"> <tr> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td></td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют																											
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют																													



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

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:	12.08.2024	
Кадастровый номер:	27.18.000008.3025	
10	Правотриазания 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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпектрБит) 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 характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27.18.000011.2587
Номер кадастрового квартала:	27.18.000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет, Инвентарный номер 575, Условный номер 27-0105-3/1999-113
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Хабаровский край, муниципальный район Амурский, городское поселение город Амурск, город Амурск, проспект Строителей, дом 6, квартира 34
Площадь:	44.5
Назначение:	Жилые
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	780349.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27.18.000011.338
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 инвентаре:	Дата завершения кадастровых работ: 17.04.1985. Митромова Елена Мавсовна, СНИПС, 03620357826. Номер регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 28957. Вид выполненных кадастровых работ: изменение сведений о площади помещения с кадастровым номером 27.18.000011.2587. Номер договора: 10604. Дата заключения договора: 06.10.2023. Дата завершения кадастровых работ: 18.10.2023
Сведения об отнесении жилого помещения к стратифицируемому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



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

1 из 8

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27:18:0000011:2587
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

2 из 4

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:	12.08.2024		
Кадастровый номер:	27:18:0000011:2587		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцами инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваковские 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 27:18:0000011:2587-27/020/2024-2 13.03.2024 09:21:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1	
	4.1.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.03.2024 09:22:37
	номер государственной регистрации:		27:18:0000011:2587-27/020/2024-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 13.03.2024 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваковские высоты", №0519-75409069, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрацией сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге 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 возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений 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



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

3 из 4

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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27-18-0000011-2587
10. Правовые акты и сведения о них, не прошедшие государственной регистрации, но не рассмотренные заявления о проведении государственной регистрации права (переода, прекращения права), ограниченная 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



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

4 из 4

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27-18-0000012-1261
Номер кадастрового квартала:	27-18-0000012
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 381. Условный номер 27-27-05/003/2005-984
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт Комсомольский, д. 2, кв. 66
Площадь:	41.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	725987.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27-18-0000012-271
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: 17.10.1973
Сведения об отношении 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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпейсФорт) 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:		12.08.2024	
Кадастровый номер:		27:18:0000012:1261	
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 27:18:0000012:1261-27/020/2024-5 13.03.2024 00:14:13
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:	13.03.2024 00:15:32	
	номер государственной регистрации:	27:18:0000012:1261-27/020/2024-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.03.2024 по 23.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "РФЦ КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975	
	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 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	



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Свидбарт) 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:		12.08.2024	
Кадастровый номер:		27:18:0000012:1261	
10	Прекращение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, преобразования права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, преобразования, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Свидбарт) 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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27:18:0000013:1577
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000013
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 680-1, Условный номер 27-27-05/003/2007-943
Адрес (местоположение):	Кабаровский край, м.р-н Амурский, г.л. город Амурск, г Амурск, ул Пионерская, д. 14, кв. 10
Площадь:	35,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	651881,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000013:432
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 одного 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: 19.08.1988
Сведения об отнесении 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 залогом об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спейформ) 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:	12.08.2024																								
Кадастровый номер:	27:18:0000013:1577																								
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>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 дело владельцев инвестиционных паев</td> </tr> </table>	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 дело владельцев инвестиционных паев																					
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 дело владельцев инвестиционных паев																							
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность. 27:18:0000013:1577-27:020/2024-2. 14.03.2024 00:53:37</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 27:18:0000013:1577-27:020/2024-2. 14.03.2024 00:53:37																					
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 27:18:0000013:1577-27:020/2024-2. 14.03.2024 00:53:37																							
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																					
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																							
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:</td> <td>4.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>14.03.2024 00:58:38</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27:18:0000013:1577-27:020/2024-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-Шуваловские высоты", №0519-75408089, выдан 23.05.2006</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1		4.1.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>14.03.2024 00:58:38</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27:18:0000013:1577-27:020/2024-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-Шуваловские высоты", №0519-75408089, выдан 23.05.2006</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	14.03.2024 00:58:38	номер государственной регистрации:	27:18:0000013:1577-27:020/2024-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975	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", №0519-75408089, 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	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1																								
4.1.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>14.03.2024 00:58:38</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27:18:0000013:1577-27:020/2024-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-Шуваловские высоты", №0519-75408089, выдан 23.05.2006</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	14.03.2024 00:58:38	номер государственной регистрации:	27:18:0000013:1577-27:020/2024-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975	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", №0519-75408089, 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						
вид:	Доверительное управление																								
дата государственной регистрации:	14.03.2024 00:58:38																								
номер государственной регистрации:	27:18:0000013:1577-27:020/2024-4																								
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2024 по 30.04.2035																								
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975																								
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", №0519-75408089, 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	<table border="1"> <tr> <td>Договоры участия в долевом строительстве:</td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> </table>	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано																						
Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано																								
6	<table border="1"> <tr> <td>Заявленные в судебном порядке права требования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют																						
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют																								
7	<table border="1"> <tr> <td>Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют																						
Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют																								
8	<table border="1"> <tr> <td>Сведения с наличием решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения с наличием решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																						
Сведения с наличием решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																								
9	<table border="1"> <tr> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют																						
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют																								



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спейформ) 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:	12.08.2024	
Кадастровый номер:	27-18-0000013-15/77	
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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Снедбэст) 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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27-18-0000011-4806
Номер кадастрового квартала:	27-18-0000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер зап., Инвентарный номер 618, Условный номер 27-01/05-3/1999-255
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Победы, д. 11, кв. 66
Площадь:	43.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	636648.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27-18-0000011-377
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: 20.01.1973
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 уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Снедбэст) 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:	12.08.2024	
Кадастровый номер:	27:18:0030011:4806	
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 лиц/владельцев счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/дело владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2,1 Общая долевая собственность 27:18:0030011:4806-27/02/2024-3 20.02.2024 04:47:48
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:	20.02.2024 04:51:11
	номер государственной регистрации:	27:18:0030011:4806-27/02/2024-3
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2024 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036675
	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", №0518-75409089, выдан 23.05.2008
	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	Закладные и судебные поручения 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



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

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:	12.08.2024	
Кадастровый номер:	27:18:0030011:4806	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение 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



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

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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27:18:0000011:1173
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 439, Инвентарный номер нет, Условный номер 27:18:000000 00 439/1/А 0058
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Комсомольский, д. 5, кв. 58
Площадь:	31,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	478196,95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000011:320
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: 11.08.1998
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 уточнены"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спидбит) 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:	12.08.2024		
Кадастровый номер:	27:18:0000011:1173		
1	Правобладатель (правобладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда "Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФНЦ-Шуваловское высот", 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 27:18:0000011:1173-27/02/2024-6 20.02.2024 04:27:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограниченное право и обременение объекта недвижимости:	4.1	
	4.1.1 вид:		Директорское управление
	дата государственной регистрации:		20.02.2024 04:30:48
	номер государственной регистрации:		27:18:0000011:1173-27/02/2024-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2024 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "ФНЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455038003, ОГРН: 1197456036976
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНЦ-Шуваловское высот", №0519-75409089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение 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	Завешанные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании 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



Отчет составлен 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:	12.08.2024	
Кадастровый номер:	27:18:0000011:1173	
10	Правомыслие 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



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

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:	12.08.2024
Кадастровый номер:	27:18:0000009:6311
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000009
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 790
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Октябрьский, д. 16, кв. 40
Площадь:	44,1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира №40
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	663158,92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000009:429
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: 27.04.2001
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 уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



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

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:		12.08.2024	
Кадастровый номер:		27:18:0000009:6311	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шушловские 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 27:18:0000009:6311-27/02/2024-7 20.02.2024 04:06:47
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:		20.02.2024 04:14:10
	номер государственной регистрации:		27:18:0000009:6311-27/02/2024-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2024 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шушловские 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 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
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



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

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:		12.08.2024	
Кадастровый номер:		27:18:0000009:6311	
10	Правоотказание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



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

Потребительские свойства дома

Год постройки	1972г.
Число этажей	5 (п/э т/э)
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Ш. Б. ПАНЕЛИ
Крыша	Асбестоцементные листы

Уровень благоустройства

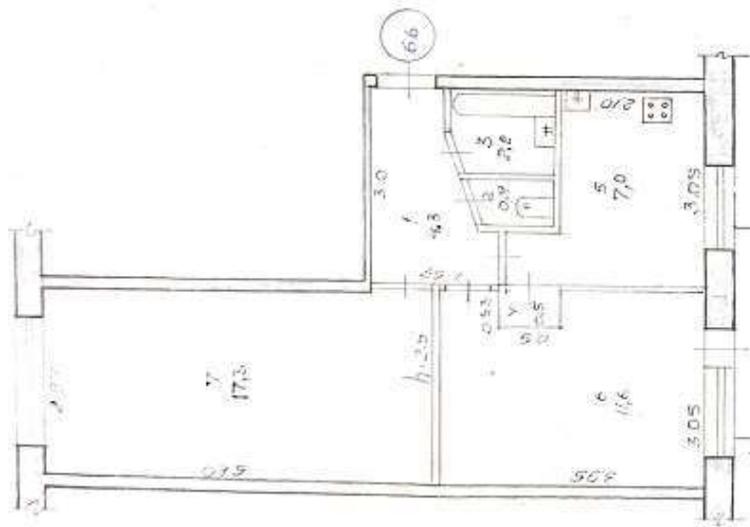
отопление	Центральное
водоснабжение	холодное, горячее
электроосвещение	вентиляция радио
электроплиты	канализация телевидение
газоснабжение	мусоропровод лифт
ванны	[ненужное вычеркнуть]

Освоенная площадь дома	5282,8
Стоимость / м ²	108 руб
Процент износа	16,7%
Действительная стоимость в ценах 1969 года	569348
Дата инвентаризации	17.10.84г.

№	Наименование	Площадь, м ²	
		общая	жилая
1	Коридор	4,3	4,3
2	С/узел	0,9	0,9
3	Ванная	2,2	2,2
4	Шкаф	0,5	0,5
5	Кухня	7,0	7,0
6	Школа	11,6	11,6
7	Школа	17,3	17,3
8			
9			
10			
11			

Итого	43,8	28,9	14,9
Площадь лоджий			
Площадь балкона 3,25x0,85x0,8	0,69		
Общая площадь с балконом:	44,5		

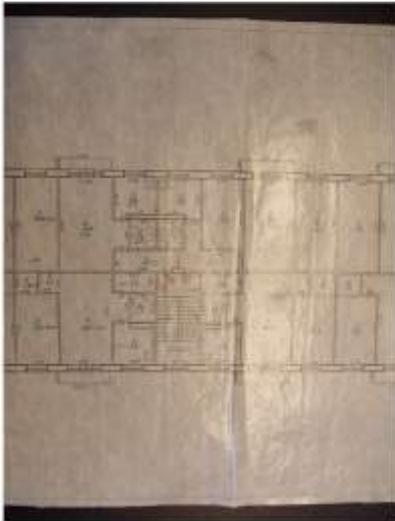
3^й ЭТАЖ



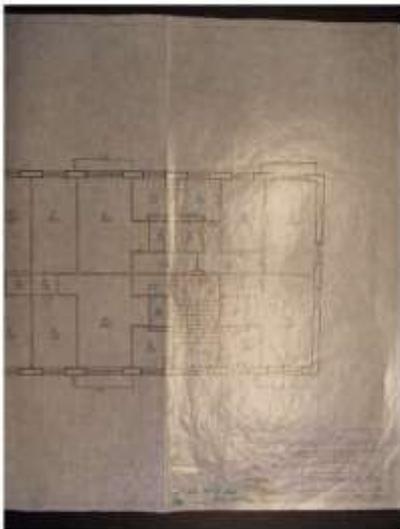
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР - НЕ ПРИРБДЕН

Адрес: г. Минск, ул. Д. Бонч-Бруевича, д. 100	
Имя: И. И. КОСОВ	
Подпись:	И. И. КОСОВ
Подпись:	Михайлова А. А.
Подпись:	Самченко Г. В.
Подпись:	Милоткина Е. М.

Аудиторский кабинет
г. Минск, ул. Д. Бонч-Бруевича, д. 100
И. И. КОСОВ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675			
Кадастровый номер: 27:18:0000011:1173		Номер этажа (этажей): 05	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000101040300010704030421008 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2013 по: 09.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675			
Кадастровый номер: 27:18:0000011:1173		Номер этажа (этажей): 05	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000101040300010704030421008 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2013 по: 14.08.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
АМУРСКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ

край Хабаровский
район Амурский
гор. Амурск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ КВАРТИРЫ № 40
в доме № 16 по пр. Октябрьскому.

Инвентарный номер	790					
Номер в реестре жилищн. фонда	не присвоен					
Кадастровый номер	не присвоен					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 19 июля 2002г.
(указывается дата обследования объекта учета)

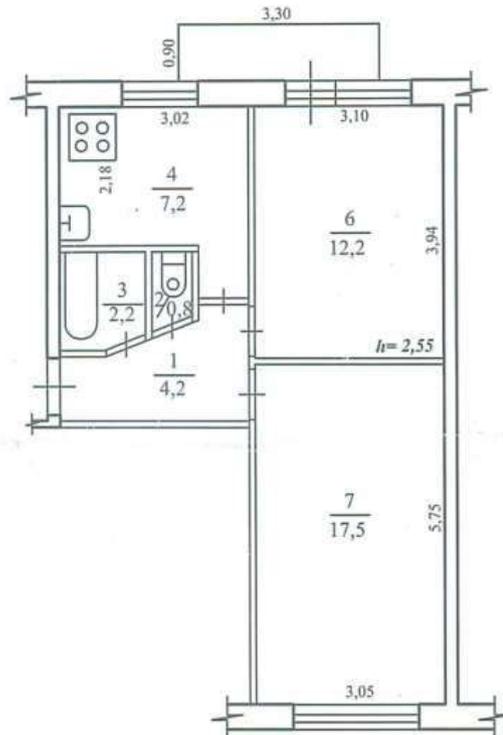
1.Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права:		Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть лигера)
	для граждан- фамилия, имя, отчество,паспорт;	для юридических лиц- по Уставу		
1	2		3	4

2.Экспликация площади квартиры

Этаж, литер	Но- мер по плану здан, комн- нат, кух- ни, корид и т. д.	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общ. пло- щадь	в том числе площадь:				Вы- сота по- мещ по вн. об- ме- ру	Са- мо- вол. пе- ре- об. пло- щад	Приме- чания
					квар- тиры	из нее		лод- жий, балко- нов, террас и т. д.			
						жилая	подс.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	1	коридор		4,2	4,2		4,2		2,55		
	2	с/узел		0,8	0,8		0,8				
	3	с/узел		2,2	2,2		2,2				
	4	кухня		7,2	7,2		7,2				
	6	жилая		12,2	12,2	12,2					
	7	жилая		17,5	17,5	17,5					
		балкон	3,30x0,90x0,3	0,9				0,9			
		Итого:		45,0	44,1	29,7	14,4	0,9			

ПЛАН КВАРТИРЫ № 40
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М 1:100



3. Техническое описание квартиры

Год постройки здания: 1979-1980. Этажность: 5. Физический износ: 26%.

наименование конструктивного элемента	описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее).
1	2
1. Наружные стены (материал)	ж/б панели
2. Перегородки (материал)	ж/б панели
3. Перекрытия (материал)	ж/б плиты
4. Полы а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	оргалит окрашенный линолеум плитка кафельная линолеум
5. Проемы оконные дверные	2-е створные окрашенные филенчатые окрашенные
6. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	обои обои, плитка кафельная окраска панелей, обои, плитка кафельная обои
7. Отделка потолков а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	побелка побелка побелка побелка
8. Вид отопления:	от ТЭЦ
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализация г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, (сауны или бассейна) е) лоджий или балконов ж) телефона з) радио и) лифт к) мусоропровод	от городской сети скрытая проводка сброс в городскую сеть централизованное ванна чугунная балкон застеклённый - - - -



4. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. 4 095 руб.
 по состоянию на 01.01.2002г. 79 853 руб.

Паспорт выдан 8 августа 2002г.

Специалист _____	И.Ю. Войтенко
Начальник произв. отдела _____	Г.В. Войтенко



РФ
УКС администрации Амурского муниципального района

Заказчик: Ширяева М.Ф.

Шифр объекта: 1208-492

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам технического обследования
строительных конструкций
квартиры № 10 по ул.Пионерская,14 в г. Амурске
после перепланировки.

Начальник УКС
Администрации Амурского
муниципального района

ГИП



Ширяева
Кекелева

Борис Л.К.

Кекелева Л.А.

Содержание

- 1.Общая часть
- 2.Характеристика обследуемого объекта
- 3.Обследование конструктивной части
- 4.Заклочение
- 5.Приложение
- 6.Список литературы

1.Общая часть.

Заключение по техническому обследованию выполнено проектной группой Управления капитального строительства администрации Амурского муниципального района, имеющей лицензию А 958816 на право строительного проектирования и обследование конструкций по заданию

Объект обследования: жилой дом по улице Пионерской, дом №14, квартира №10 в г.Амурске.

Цель и задачи обследования:

- обследовать техническое состояние строительных конструкций квартиры после выполненной перепланировки;

2.Характеристика обследуемого объекта.

1. Материал наружных стен - панели керамзитобетонные б=350мм.
3. Материал внутренних перегородок - гипсобетонные.
4. Плиты перекрытия - пустотные ж/бетонные б=220мм.
5. Высота этажа 2,6 м
6. Год постройки -1976 год

Заказчиком предоставлена копия технического паспорта квартиры.

Обследованная квартира находится в пятиэтажном жилом доме, построенном по типовой серии 1-467.

В результате осмотра выявлено, что в квартире №10 произведена перепланировка помещений, а именно (см. чертежи и фото в приложении):

-демонтирована гипсобетонная несущая свободностоящая перегородка между жилой комнатой и кухней (см. фото №2 и план в приложении);

-демонтирована гипсобетонная несущая свободностоящая перегородка между жилой комнатой и коридором(см. фото №1 и план в приложении);

К осмотру предъявлена квартира с объединенным помещением «Кухня-столовая».

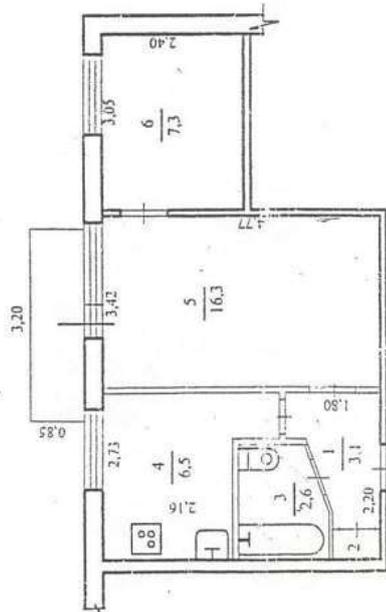
Существующая естественная вытяжка из зоны «Кухня» оставлена без изменений.

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, завладения, пользования	Доля (часть, литера)
1	3	3	4

План квартиры № 10
(выкопировка из поэтажного плана дома)

M 1:100



II. Экспликация площади квартиры

Этаж, метра	Номер по плану	Наименование частей помещений: жилая, коридор, кухня и т.п.	Розреша подсчета помещений	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь из нее			Высота помещений по инвентарю	Смотровые люки- оборуд. пошта	Примечание
					квартиры	жилая	пассажная			
V-4	1	коридор			3.1	3.1	2.50			
	2	шкаф			0.5	0.5				
	3	сузель			2.6	2.6				
	4	кухня			6.5	6.5				
	5	жилая			16.3	16.3				
	6	жилая			7.3	7.3				
				Итого:	36.3	36.3	12.7			

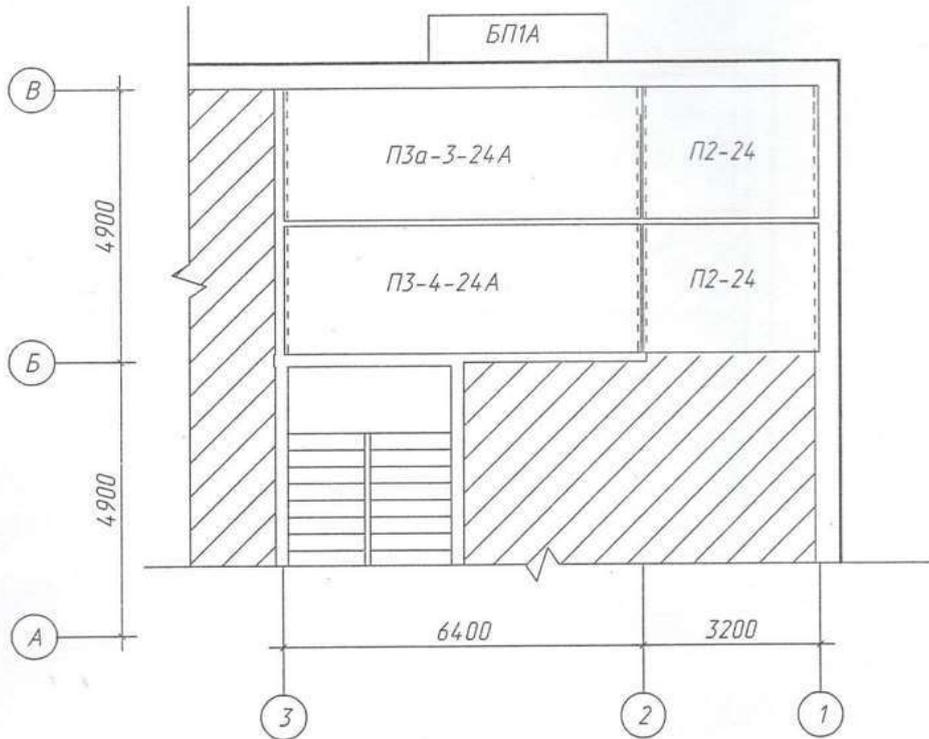


Фото №1.Квартира после перепланировки. Отсутствует перегородка, разделявшая прихожую и жилую комнату.

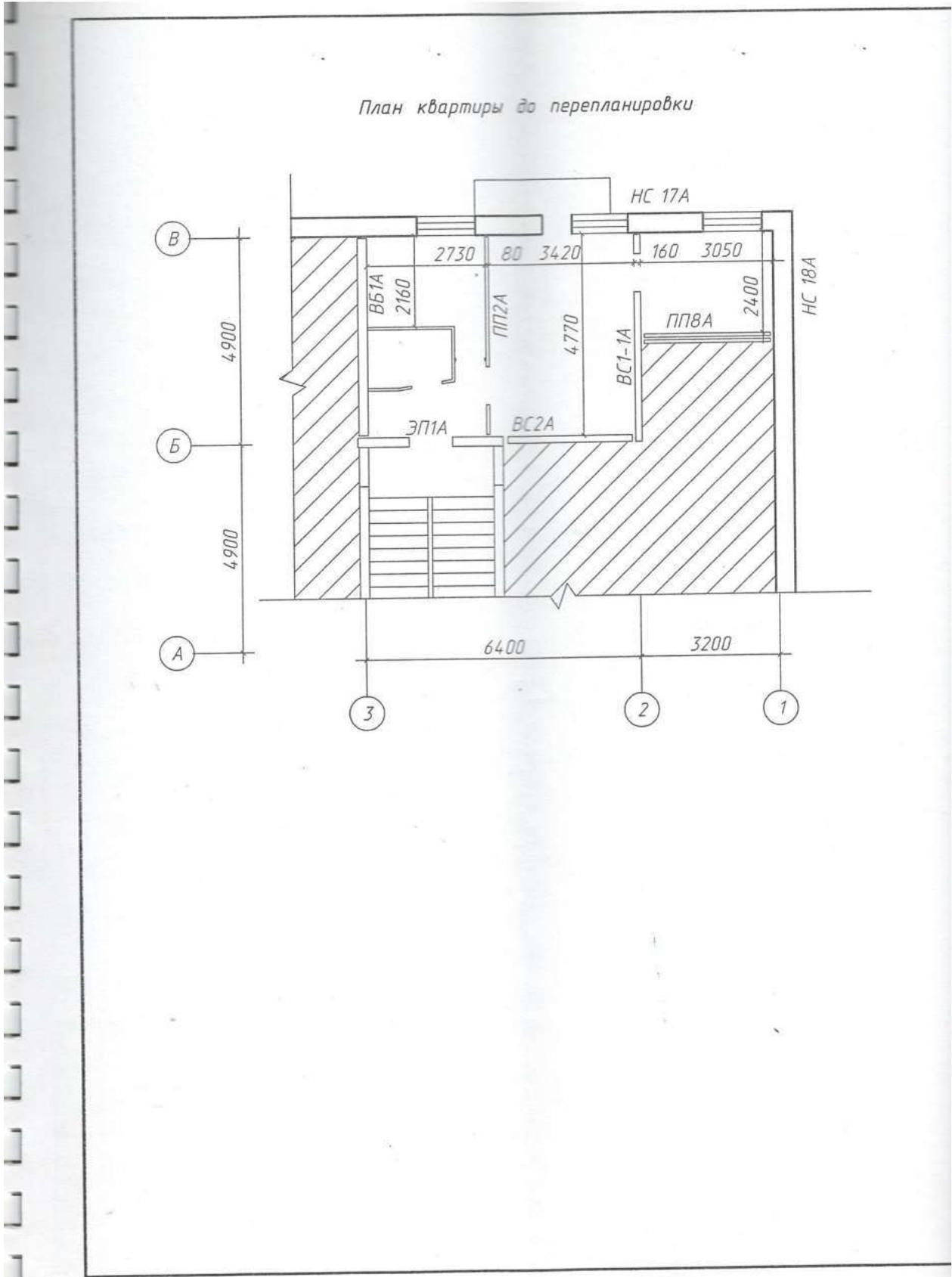


Фото №2.Квартира после перепланировки. Отсутствует перегородка, разделявшая кухню и жилую комнату.

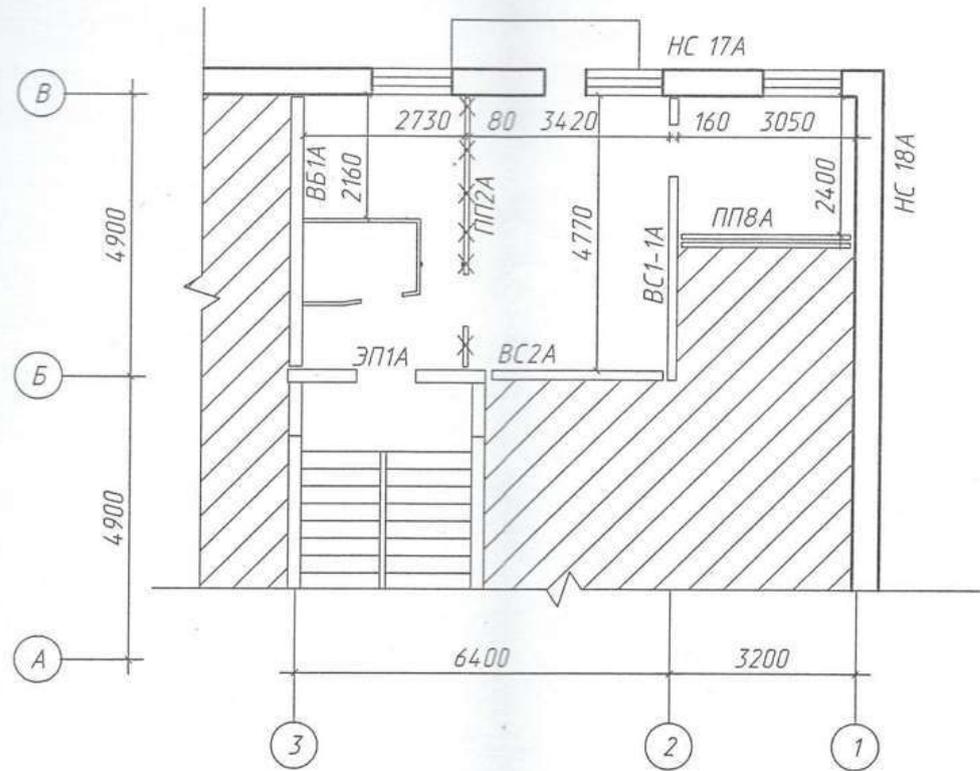
Монтажный план перекрытий



					1208-492 ТО			
					Техническое обследование квартиры, расположенной по адресу: ул.Пионерская, 14 кв.10 в г.Амурске.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	
Начальник	Барис					Квартира 10 по ул.Пионерская, 14 в г.Амурске.		
ГИП	Кекелева					План квартиры до перепланировки. Монтажный план перекрытий.		
Разраб.	Долгопольская					УКС администрации Амурского муниципального района		



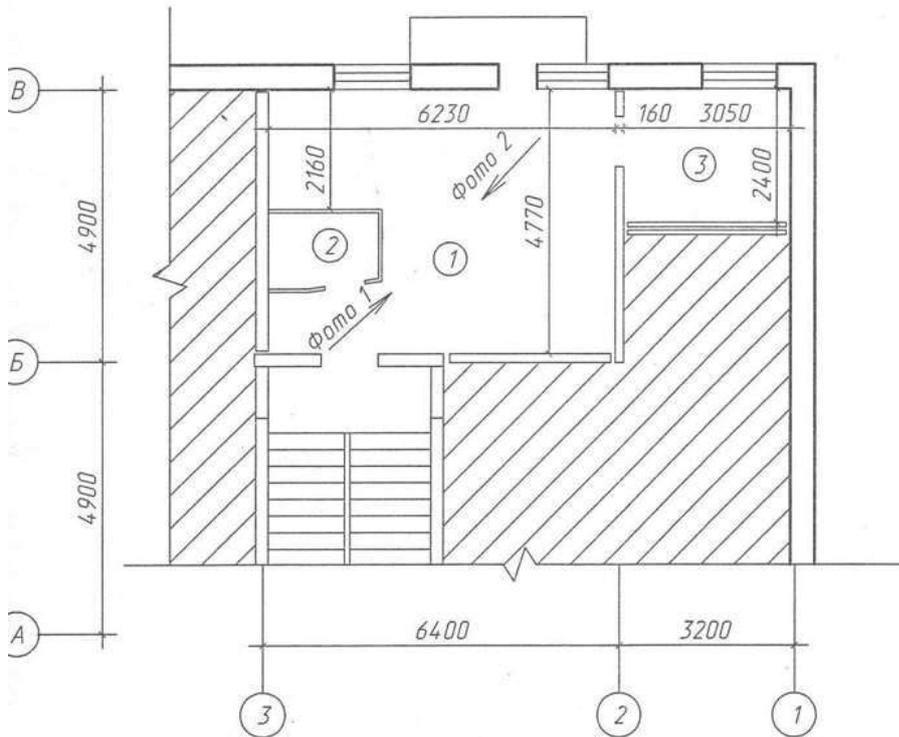
План демонтажных и монтажных работ



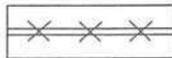
Экспликация помещений после перепланировки

№ п/п	Наименование помещений	Площадь м ²
1	Кухня-столовая	26,4
2	Санузел	2,6
3	Жилая комната	7,3

Квартиры после перепланировки



Условные обозначения



- Демонтируемые перегородки

				1208-492 ТО			
				Техническое обследование квартиры, расположенной по адресу: ул.Пионерская, 14 кв.10 в г.Амурске.			
Изм.	Кол.	Лист № док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
			<i>Борис</i>		РП	2	
Начальник	Борис		<i>Кекелева</i>	01.08			
Разраб.	Долгопольская		<i>Долгопольская</i>		УКС администрации Амурского муниципального района		
				План демонтажных и монтажных работ. План квартиры после перепланировки.			

Заключение
по результатам технического обследования конструкций
квартиры №10 по ул.Пионерская,14 в г.Амурске.

от 13 января 2009 года

На основании проведенного технического визуального обследования конструкций квартиры после перепланировки, пришли к заключению, что выполненная перепланировка не влияет на несущую способность конструкций квартиры, не снижает эксплуатационных свойств конструкций здания в целом, не создает угрозу жизни или здоровью граждан.

Выполненная перепланировка возможна.

Начальник УКС
администрации Амурского
муниципального района



Борис Л.К.

ГИП



Кекелева Л.А.

4. Список литературы

1. СНиП II -3-79* Строительная теплотехника.
2. СНиП 2.01.01-82 Строительная климатология и геофизика.
3. СНиП 2.01.07 – 85* Приложение 5.
Карты районирования территории СССР по климатическим характеристикам.
4. СНиП 2.01.07 – 85* Нагрузки и воздействия.
5. СНиП 2.01.13 – 86 Реконструкция зданий и сооружений. Исходные данные для проектирования. Правила обследования конструкций и оснований.
6. СП 12 -101-98 Технические правила производства наружной теплоизоляции зданий с тонкой штукатуркой по утеплителю.
7. Оценка качества строительных материалов. К.И.Попов, М.Б.Каддо, О.В.Кульков – 1999г.
8. Матвеев Е.П., Метечек В.В. Технические решения по усилению и теплозащите конструкций жилых и общественных зданий. – 1998г.
9. А.П.Прокопишин. Капитальный ремонт зданий. Том I. М.Стройиздат.1991г.
12. ВСН 53-86(Р) Правила оценки физического износа жилых зданий.М.1988г.

УТВЕРЖАЮ
 Заместитель председателя комиссии,
 начальник отдела архитектуры и
 градостроительства администрации
 городского поселения «Город Амурск»
 Амурского муниципального района
 Хабаровского края
 (Ю.В. Котенко)
 2023 г.

М.П.

АКТ
Приёмочной комиссии

Адрес объекта: г. Амурск, пр. Строителей, д. 6, кв. 34
 Помещение: 2-й этаж, нежилое, общая площадь помещений – 44,5 кв. м

Комиссия в составе представителей:
 Котенко Юрий Валерьевич – заместитель председателя комиссии, начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского поселения «Город Амурск», главный архитектор города.

Члены комиссии:

Лотачев Александр Николаевич – представитель строительной организации, директор общества с ограниченной ответственностью «Интерьер»;

Розентаал Евгений Сергеевич – представитель управляющей компании, директор общества с ограниченной ответственностью «Розентаал Групп «Амкор»;

Савин Вячеслав Александрович – собственник помещения;

Савина Наталья Александровна – собственник помещения.

установлены:

1. Предъявлены комиссии следующие строительные работы:
 демонтаж перегородки между помещениями №1 и №6; демонтаж перегородок в помещениях №3 и №5; демонтаж шкафа в помещении №7; демонтаж сантехнического оборудования в помещении №3; объединение санузла за счет площади коридора; монтаж сантехнического оборудования в помещении №3; устройство гидроизоляции пола в помещении №3; изменение разводки сети электроснабжения.
(с данными инженерной, проектной, электрической схем)

2. Проектная документация разработана.

2 этаж

Потребительские свойства дома

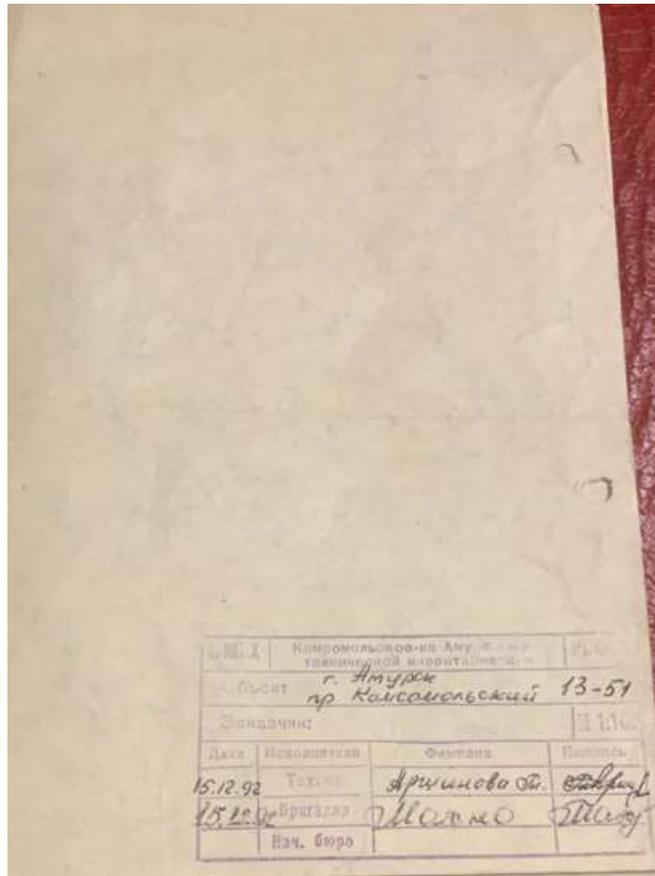
Год постройки	1968
Число этажей	5
Фондация	ж/б блок
Стены	кирпичные
Крыша	шифер

Уровень благоустройства

итоговое «Среднее»		
санитарно-техническое	ветеринария	рыба
электричество	климатизация	зеленые насаждения
санитарно-техническое	инженерное	иные
(по указанию застройщика)		

Общая площадь	1791,6
Восстановительная стоимость в ценах 1999 года	522 727
Принятый класс	16%
Дефектовальная стоимость в ценах 1999 года	439 890
Дата амортизации	19.01.88

№	Наименование	Площадь, м ²	
		общая	жилая
1	коридор	2,1	2,1
2	С/УЗЛ	3,0	3,0
3	кухня	5,5	5,5
4	жилая	17,1	17,1
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
Итого:		27,7	17,1
Площадь жилая			10,6
Площадь нежилая			44,5



III. Техническое описание квартиры

Год застройки здания	1964	Этажность	5	Финансовый этаж	30	%
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, этажи и этаж)					
1 Наружные стены (материал)	кирпичный					
2 Перегородки (материал)	ГВЛ на несущем каркасе					
3 Перекрытия (материал)	асбестоцементные плиты					
4 Полы	линолеум					
а) в жилых комнатах	линолеум					
б) в кухне	плитка кафельная					
в) в туалете	линолеум					
г) в других помещениях квартиры	линолеум					
5 Прочие покрытия	м/пластиковые					
а) в жилых комнатах	линолеум					
б) в кухне	плитка кафельная					
в) в туалете	линолеум					
г) в других помещениях квартиры	линолеум					
6 Оклады стен	обои					
а) в жилых комнатах	обои					
б) в кухне	плитка кафельная					
в) в туалете	обои					
г) в других помещениях квартиры	обои					
7 Оклады потолков	натяжной ПВХ					
а) в жилых комнатах	натяжной ПВХ					
б) в кухне	натяжной ПВХ					
в) в туалете	натяжной ПВХ, обои					
г) в других помещениях квартиры	натяжной ПВХ, обои					
8 Вяз откосы	от ГВЛ					
9 Канализация	от городской сети					
а) канализация	скрытая проводка					
б) канализация (по проекту)	оброс к сети					
в) канализация	централизованное					
г) горячего водоснабжения	холодная					
д) вода для душа, стирки или бассейна	холодная - 2,6 кв. м.					
е) телефон	нет					
ж) телефон	нет					
з) радио	нет					
и) радио	нет					
к) интернет	нет					

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость	руб	
Остаточная балансовая стоимость	руб	
Дисконтрибуция (по рыночной стоимости в доме)	1969 руб	4026 руб

19 июня 2015 г.
 М.Ю. Славин
 Г.В. Лыткин

Министерство иностранных отношений Хабаровского края
 Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие
 технической инвентаризации и оценки недвижимости
 (ГУПН "Хабаровское предприятие")
 Амурский районный филиал

Край _____ Хабаровский
 Район _____ Амурский
 Город _____ Амурск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 66
 в доме № 2 по пр. Комсомольскому

Инвентарный номер	381	Квартал			
Этаж в реестре жилищного фонда					
Квартальный номер					
Наименование инвентарного номера	А	Б	В	Г	Д
Ростр инвентарного номера					

Паспорт составлен по состоянию на 19 мая 2015 г.
 (подписать дату составления отчета о работе)

вх.№УКРФЦ-070
от 21.03.2024г.

Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-010324

гн. Солнечный, Хабаровский край

«01» марта 2024г.

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в односторонности 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, согласно Приложения 1 к Договору, далее - Квартиры.

Квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-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.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-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. Передача Квартир от Арендодателя к Арендатору осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи (далее - Акт).

2.2. Со дня подписания Акта Арендатором ответственность за сохранность Квартир, равно как и риск их случайной порчи или гибели, несет Арендатор.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в 53 820 (Пятьдесят три тысячи восемьсот двадцать) рублей 00 копеек, без НДС, согласно Приложения №1 к Договору.

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания акта приема-передачи Квартир 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: 01.03.2024г. по 31.08.2024г.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному согласию 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 правомочном пользовании 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

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

Директор 
М.П. В.А. Малков



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

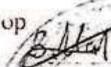
Генеральный директор
М.П. С.В. Антонов



Приложение №1 к
Договору аренды жилых
помещений (квартир)
№ Д(А)-001-010324 от 01.03.2024г.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Хабаровский край, город Амурск, проспект Комсомольский, дом 5, квартира 58,	31,8	27:18:0000011:1173	14 860,00
2	Хабаровский край, город Амурск, проспект Октябрьский, дом 16, квартира 40	44,1	27:18:0000009:6311	19 480,00
3	Хабаровский край, город Амурск, проспект Победы, дом 11, квартира 66	43,8	27:18:0000011:4806	19 480,00
Итого				53 820,00

Арендодатель
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗИИФ
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

Директор
М.П.  В.А. Малков



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 3010181070000000187, БИК 044525187
e-mail:inforus@seligdar.ru

Генеральный директор
М.П.  С.В. Литвинов



Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-002-190324

рп. Солнечный, Хабаровский край

«19» марта 2024г.

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», 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, согласно Приложения 1 к Договору, далее – Квартиры.

Квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-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.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-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. Передача Квартир от Арендодателя к Арендатору осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи (далее – Акт).

2.2. Со дня подписания Акта Арендатором ответственность за сохранность Квартир, равно как и риск их случайной порчи или гибели, несет Арендатор.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в **99 280 (Девяносто девять тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек**, без НДС, согласно Приложения №1 к Договору.

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания акта приема-передачи Квартир 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 19.03.2024г. по 31.08.2024г.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению 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 пользовании 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

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 301018107000000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru

Директор
М.П.



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 301018107000000000187, БИК 044525187
e-mail:inforus@seligdar.ru

Генеральный директор
М.П. С.В. Антонов



Приложение №1 к
Договору аренды жилых
помещений (квартир)
№ Д(А)-002-190324 от 19.03.2024г.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей, д. 1А, кв 44	66,3	27:14:0010102:1265	29 900,00
2	Хабаровский край, город Амурск, проспект Комсомольский, дом 2 , квартира 66	41,4	27:18:0000012:1261	18 440,00
3	Хабаровский край, город Амурск, проспект Комсомольский, дом 13, квартира 51	28,3	27:18:0000008:3025	14 860,00
4	Хабаровский край, город Амурск, улица Пионерская, дом 14, квартира 10	36,7	27:18:0000013:1577	16 600,00
5	Российская Федерация, Хабаровский край, муниципальный район Амурский, городское поселение город Амурск, город Амурск, проспект Строителей, дом 6, квартира 34	44,5	27:18:0000011:2587	19 480,00
Итого				99 280,00

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



А. Малков

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



С.В. Антонов

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 168 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

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

