



25 лет



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новопесчаная улица, 9

775-2818 Info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 217/Д(У)-001-0404

от 29.08.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

Хабаровский край, г. Амурск,
ул. Амурская, д. 12, кв. 70;

Хабаровский край, г. Амурск,
ул. Пионерская, д. 10, кв. 27

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

Дата оценки: 29 августа 2024 г.

Дата составления отчета: 29 августа 2024 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»
д.у. ЗПИФ недвижимости
«РФЦ-Шуваловские высоты»

Москва 2024



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	14
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	15
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	15
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА О ЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	16
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	18
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	22
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	31
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	31
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА	35
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	36
8.1.4. ВЫВОДЫ	38
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	39
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ИЮЛЬ 2024 Г.	40
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	41
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	42
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	46
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)	47
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)	48
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД.....	49
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	71

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 217 от 26 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск-ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008;

-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 29 августа 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 29 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск-ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008	2 064 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900	2 281 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управлеченческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Полякова Елена Владимировна



М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 217 от 26 августа 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 217/Д(У)-001-0404 от 29.08.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 217 от 26 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 217 от 26 августа 2024 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки 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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	29.08.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	29.08.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 217/Д(У)-001-0404 от 29.08.2024 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, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 064 000	2 281 000

Подходы		Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пionерская, д.10, кв.27 в рамках подходов, руб.
Доходный подход		Не применялся	Не применялся
Затратный подход		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) 29 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008	2 064 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пionерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900	2 281 000

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 № 217 от 26 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008;

-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пionерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900, (далее – «Объект оценки»).

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся 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 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 воспроизведения 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, продается 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	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900
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: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 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 12.02.2024 г.; https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-krai/amursk/394101 ; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г.; технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют
Обладатели оцениваемых прав	<u>Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70:</u> Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3, Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3, Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3 <u>Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27:</u> Кириенко Наталья Васильевна, 14.12.1984, Гражданин РФ, СНИЛС 125-630-532 33, Паспорт гражданина РФ 08 04 340211 выдан 23.12.2004 ОВД Амурского района Хабаровского края
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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
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 - 29 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	29 августа 2024 г.

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

Положение	Значение
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Период (срок) проведения работ по оценке	26.08.2024 г. – 29.08.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 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 12.02.2024 г. - https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-krai/amursk/394101 -выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г. -технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
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
ФИО оценщика	Полякова Елена Владимировна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП №718595, регистрационный номер №289/2004 «Институт профессиональной оценки»; Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 0703/2007
Данные о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 041985-1 от 23.07.2024 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 23.07.2024 № 362, срок действия до 23.07.2027 г.

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0001 от 28.06.2007 г., 119311, МОСКВА ГОРОД, ВЕРНАДСКОГО ПРОСПЕКТ, ДОМ 8А, ПОМЕЩЕНИЕ ХХIII. Регистрационный номер в реестре членов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков № 2353 от 19.05.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", полис № 433-182315/23; Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей; Срок действия с «19» декабря 2023 года по «18» декабря 2024 года
Номер контактного телефона	7 (495) 775-2818 доб. 111
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Адрес электронной почты	dpo@dpo.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года 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 ОРГАНИЗАЦИЯХ 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. Качественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по предоставленным 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 наличие 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 рекомендаемой 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 влияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.

18. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта наличия мебели и бытовой техники, ввиду отсутствия информации.

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

20. 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 «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Утверждены решением совета партнерства НП «СМАОc» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года.

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-205317851	Копия документа от 14.08.2024 г.
2	Технический паспорт квартиры №70 в доме №12 по ул. Амурской	Копия документа от 20.09.2013 г.
3	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981	Копия документа от 13.08.2024 г.
4	Технический паспорт квартиры №27 в доме №10 по ул. Пионерской	Копия документа от 13.07.2006 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, ул. Амурская, д.12, кв.70

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1963
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2024-1963) / 125 = 48,8%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преобладающий 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	40,9
Этаж	2/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Амурская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")

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:

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

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
Кадастровый номер	27:18:0000012:1008
Кадастровая стоимость, руб.	717 219,95
Собственник Объекта оценки	Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3
Вид права	Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-13 от 23.04.2024 г. Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-9 от 23.04.2024 г. Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-11 от 23.04.2024 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-205317851 от 14.08.2024 г., технический паспорт квартиры №70 в доме №12 по ул. Амурской от 20.09.2013 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1975
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, ⁴ %	(2024-1975)/ 125 = 39,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,4
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Пионерская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000013:900
Кадастровая стоимость, руб.	667 671,22
Собственник Объекта оценки	Кириенко Наталья Васильевна, 14.12.1984, Гражданин РФ, СНИЛС 125-630-532 33, Паспорт гражданина РФ 08 04 340211 выдан 23.12.2004 ОВД Амурского района Хабаровского края
Вид права	Собственность №27-27-05/004/2007-574, от 09.10.2007 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 13.08.2024 г., технический паспорт квартиры №27 в доме №10 по ул. Пионерской от 13.07.2006 г.

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:

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

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

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.)⁵

Таблица 13. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	ул. Амурская, д.12, кв.70; ул. Пионерская, д.10, кв.27
Край	Хабаровский
Район	1-ый район, Южный
Город	Амурск
улица	ул. Амурская, ул. Пионерская
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали:
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 14. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	ГВЛ
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Нет данных

⁵<https://ru.wikipedia.org/wiki/Амурск>

Наименование	Характеристика
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-001/2024-205317851 от 14.08.2024 г., технический паспорт квартиры №70 в доме №12 по ул. Амурской от 20.09.2013 г.

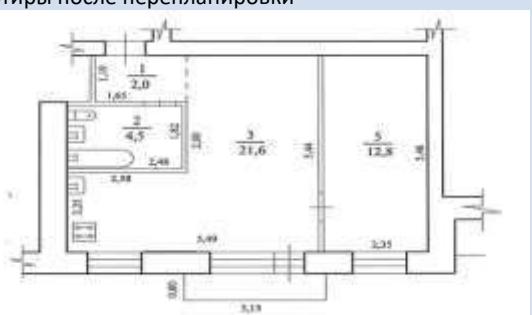
Таблица 15. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	40,9
Этаж	2/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	Кухня-гостиная 21,6 кв. м
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Амурская
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Собственник Объекта оценки	Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3
Вид права	Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/02/2024-13 от 23.04.2024 г. Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/02/2024-9 от 23.04.2024 г. Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/02/2024-11 от 23.04.2024 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-205317851 от 14.08.2024 г., технический паспорт квартиры №70 в доме №12 по ул. Амурской от 20.09.2013 г.

Таблица 16 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	40,9
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	2-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено

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

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-205317851 от 14.08.2024 г., технический паспорт квартиры №70 в доме №12 по ул. Амурской от 20.09.2013 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70



Таблица 17. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
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: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 13.08.2024 г., технический паспорт квартиры №27 в доме №10 по ул. Пионерской от 13.07.2006 г.

Таблица 18. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27)

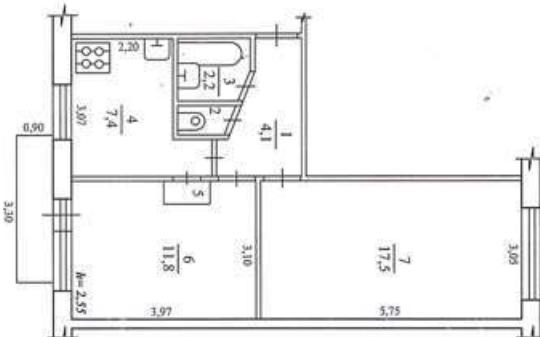
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,4
Этаж	4/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,4

Наименование	Характеристика
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	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Собственник Объекта оценки	Кириенко Наталья Васильевна, 14.12.1984, Гражданин РФ, СНИЛС 125-630-532 33, Паспорт гражданина РФ 08 04 340211 выдан 23.12.2004 ОВД Амурского района Хабаровского края
Вид права	Собственность №27-27-05/004/2007-574, от 09.10.2007 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 13.08.2024 г., технический паспорт квартиры №27 в доме №10 по ул. Пионерской от 13.07.2006 г.

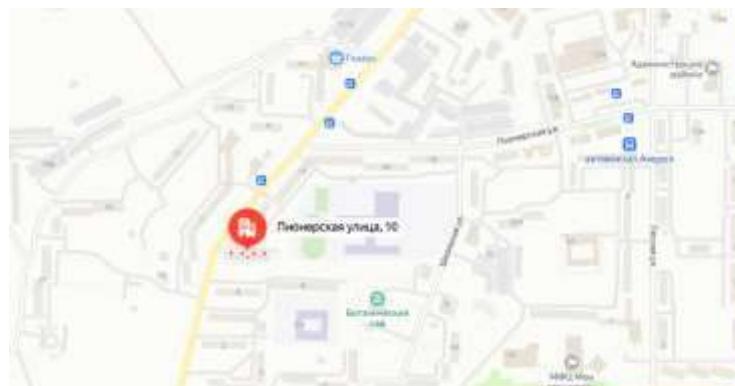
Таблица 19 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	44,4
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	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 13.08.2024 г., технический паспорт квартиры №27 в доме №10 по ул. Пионерской от 13.07.2006 г.

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 20. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008	Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-13 от 23.04.2024 г. Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-9 от 23.04.2024 г. Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3 №27:18:0000012:1008-27/020/2024-11 от 23.04.2024 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-205317851 от 14.08.2024 г.
Субъект права на Объект оценки		Плотников Павел Евгеньевич, общая долевая собственность 1/3 Гусева Татьяна Евгеньевна, общая долевая собственность 1/3 Плотников Андрей Евгеньевич общая долевая собственность 1/3	
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.	

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 21. 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 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900	Собственность №27-27-05/004/2007-574, от 09.10.2007 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 13.08.2024 г.
Субъект права на Объект оценки		Кириенко Наталья Васильевна, 14.12.1984, Гражданин РФ, СНИЛС 125-630-532 33, Паспорт гражданина РФ 08 04 340211 выдан 23.12.2004 ОВД Амурского района Хабаровского края	
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.	

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 22. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70



Фото 1. Кухня-гостиная



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Санузел



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Входная дверь, коридор



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната

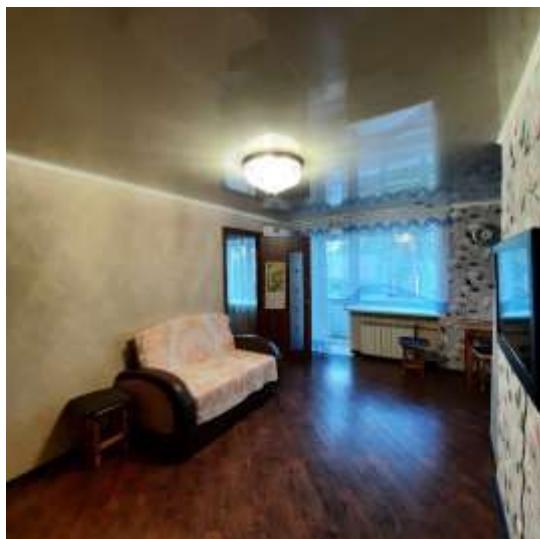


Фото 9. Жилая комната

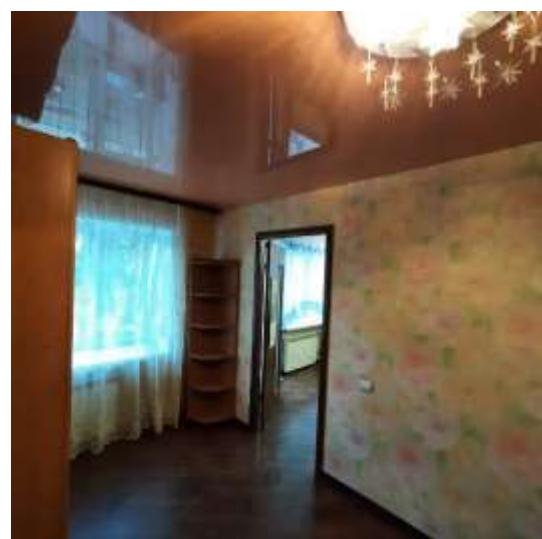


Фото 10. Жилая комната

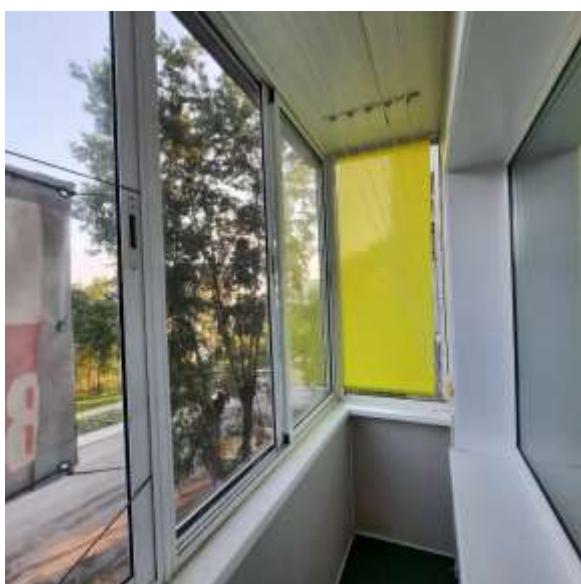


Фото 11. Балкон

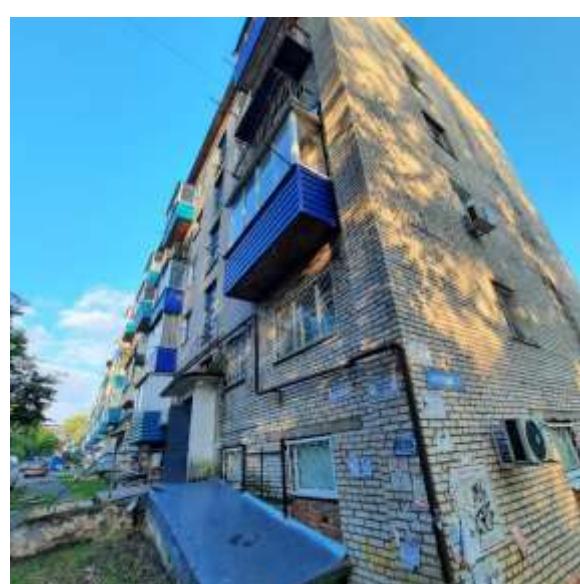


Фото 12. Вид дома

Таблица 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная

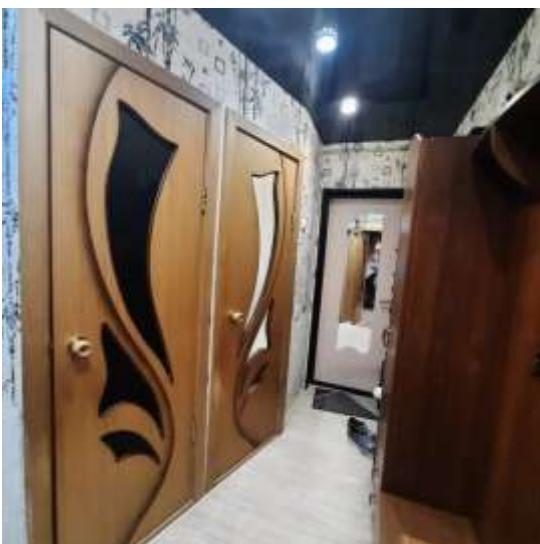


Фото 5. Коридор, входная дверь

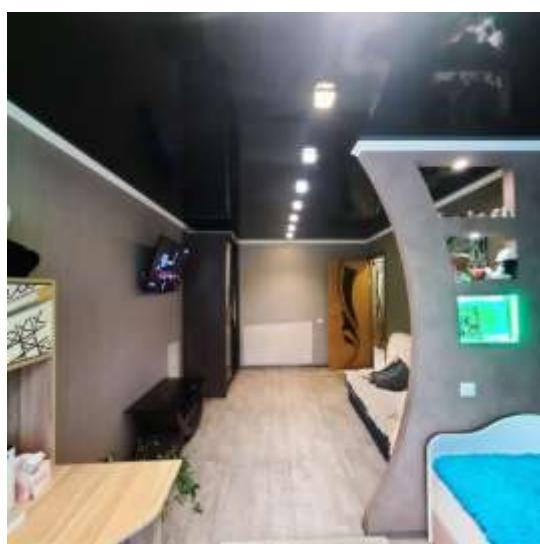


Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Коридор

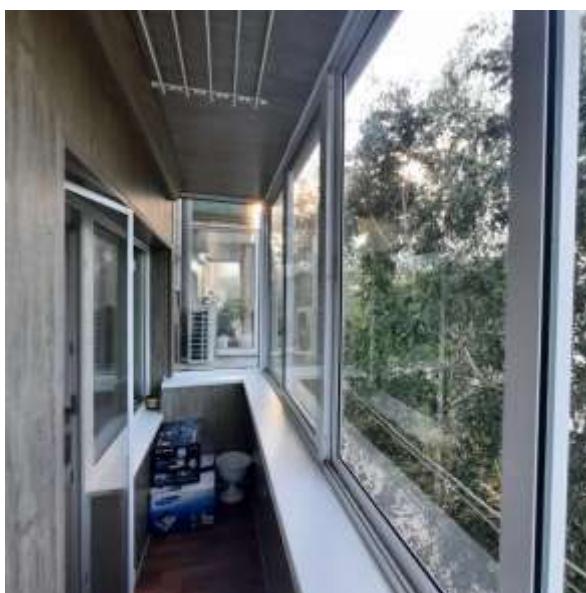


Фото 11. Балкон



Фото 12. Вид дома

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

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 показатели⁶

Таблица 23. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-июл. 2023	Янв.-июл. 2024	Июл. 2023	Июл. 2024
Темп роста ВВП, %	3,6	1,4 ²	4,7 ²	5,3 ²	3,0 ²
Рост потребительских цен, %	7,4	3,4	5,1	0,6	1,1
Рост цен производителей, %	19,2	8,9 ²	3,8 ²	0,0 ²	-1,5 ²
Рост денежной базы, %	12,6	11,8	-1,3	2,2	0,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-27,4	6,4	-7,6	1,9

Показатель	Янв.-июн. 2024 в % к янв.-июн. 2023	Июн. 2024 в % к июн. 2023	Июн. 2024 в % к маю 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	105,8	102,5	100,4
Индекс промышленного производства	104,4	101,9	98,1

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2023 ⁴	Закон о бюджете 2024 ⁵	Янв.-июл. 2024 ⁴	Июл. 2024 ⁴
Доходы	29 123	35 062	19 747	2 654
в т.ч. нефтегазовые доходы	8 822	10 985	6 777	1 079
Расходы	32 364	37 182	21 109	30 87
Профит (+)/ дефицит (-)	-3 241	-2 120	-1 362	-433
Ненефтегазовый профит(+)/дефицит(-)	-12 063	-13 106	-8 139	-1 512

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

⁵ С поправками от июля 2024 г.

О текущей ситуации в российской экономике⁷

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 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,

⁶<http://www.eeg.ru/>

⁷https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_Справка_о_текущей_ситуации_на_сайт.pdf

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. Объем 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 24. Показатели деловой активности

	I кв.24	II кв.24	III кв.24	мае.24	июн.24	I кв.24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв.23	V кв.23	VI кв.23	VII кв.23	2022
Экономическая активность															
ВВП	4,7	4,0	3,8	4,5	4,4	5,4	6,2	7,6	4,8	3,6	4,5	5,7	6,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	9,9	6,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,6	9,6	-6,2	-0,3	-6,7	2,4	1,1	-1,8	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,6	3,6	1,9	8,1	3,9	7,9	6,6	7,6	9,1	-10,6	7,9
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	16,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,6	6,2	0,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,8	10,5	12,6	18,7	-3,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	0,3	7,5	8,2	10,4	10,5	11,7	8,6	8,9	11,7	14,0	11,2	-8,5	-8,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,8	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	6,4	6,7	4,8	8,7	8,3	4,7	9,8	2,2	13,9	18,9	12,4	18,9	13,8	7,6
Грузооборот транспорта	0,9	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,6	3,0	-1,8	-0,6	1,8	0,9	-2,9	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорт (за исч. трубообразования)	-1,0	-1,8	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,2	1,3	1,5	-3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,9	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	9,8	4,6	3,8	4,1	9,4	8,7	-1,6	0,7
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	-1,3	0,8	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	6,6	9,1	8,3	8,8	8,0	13,5	7,6	7,6	7,8	10,8	10,5	9,8	0,3
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,8	9,1	8,3	7,8	7,8	7,7	7,4	7,4	7,3	8,2	2,7	8,8	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,3	14,0	16,2	18,4	19,3	18,1	19,5	18,2	4,0	20,8	12,6	-6,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-40,0	35,4	28,7	33,5	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	56,1	23,1	-18,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,8	16,0	14,6	16,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения															
Реальная зарплата															
в % с конц. периода предыдущего года	10,1 ⁵	-	-	8,8	-8,5	11,0	12,9	10,8	8,8	8,2	8,5	8,7	11,4	-1,9	0,3
Номинальная зарплата															
рублей	82 470 ⁶	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	79 034	74 854	82 684	70 039	73 534	86 778	65 338
в % с конц. периода предыдущего года	19,7 ⁷	-	-	17,8	17,0	18,5	21,8	19,3	18,8	14,6	16,3	14,3	14,4	18,7	14,1
Реальные денежные доходы															
в % с конц. периода предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 ⁸	-	-	-	5,8	6,9	8,0	4,7	4,2	4,0
Реальные расходованные денежные доходы															
в % с конц. периода предыдущего года	6,1	9,8	-	-	-	8,4 ⁹	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы															
в % с конц. периода предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,8	0,7	0,4	0,2	-0,6
мин.чел.	75,8	78,1	76,3	76,1	76,0	76,5	76,6	76,5	76,4	78,0	76,4	76,4	76,8	76,6	75,8
макс.чел. (SA)	78,2	76,3	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	78,0	76,3	76,0	76,1	-
Численность занятых															
в % с конц. периода предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,9	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
мин.чел.	73,8	74,3	74,4	74,1	74,0	73,4	73,8	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8
макс.чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,0	74,0	73,8	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных															
в % с конц. периода предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,0	-21,2	-22,4	-20,8	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
мин.чел.	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	3,0
макс.чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости															
в % к несовп. возрасту: 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы:															
в % с рабочей силы	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
макс.чел. (SA)	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7	-	2,9	3,1	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 производства⁸

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 автомобильном производстве – 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 уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf

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 25. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

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)

Инфляция⁹

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 плодовоощную продукцию составили 2,02%, при этом на остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,43% м/м. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,29% на фоне ущемления телерадиотоваров и средств связи. В секторе услуг рост цен также замедлился до 1,06%.

Потребительская инфляция в июне 2024 года

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/ad55f0007197fc1b96000c540e54d77d/O_tekushej_senovoi_situasii_10_iyulya_2024_goda.pdf

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 SA10.

В сегменте продовольственных товаров в июне цены изменились на 0,63%, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,12% м/м SA. На плодоовошную 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 26. 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	8,56	8,30	7,84	7,72	7,69	7,42	+1,94	8,38
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,74	0,50	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	8,00	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,83	0,41	0,49	0,17	0,77	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,12	0,56	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	8,56
в % к предыдущему месяцу	0,29	0,46	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	0,83	0,70	1,00	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА¹¹

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 –июлю 2023 г. – 106,3 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен на 19,9 % за январь – июнь 2024 г. к январю – июлю 2023 г.);
- строительство: темп роста объема подрядных работ составил 132,8 %. Объем подрядных работ обеспечен ведением работ на объектах:

¹⁰ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹¹ <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomiceskem-razvitiu-kraya>

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 деловая активности малого и среднего бизнеса (МСБ). Темп роста выручки в секторе МСБ в январе – июне 2024 г. составил в 114,8 % к первому полугодию 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 «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹² от 22.09.2023 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 27. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый	153 435**	166 015	179 956	190 637	202 304
Консервативный		165 630	177 417	184 402	194 128
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей (85 субъектов)					
Базовый	153 435	163 982	177 557	187 854	199 131
Консервативный		163 624	175 287	182 121	191 665
темпер роста ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	-2,1	2,8	2,3	2,3	2,2

¹²https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html



Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
дефлятор ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	15,8	3,9	5,9	3,5	3,7
Консервативный		3,9	5,7	2,4	3,7
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями

Промышленность, %					
Базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
Консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
Консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	5,0	4,1	2,9	2,4	2,5
Консервативный		3,9	1,9	1,7	1,7
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
Консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
Консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработка плата, %					
Базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
Консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Производительность труда, %					
Базовый	-2,4	1,7	1,6	1,6	1,9
Консервативный		1,4	0,8	1,0	1,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США					
Базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
температура, %					
Базовый	-14,0	0,5	2,6	2,4	2,7
Консервативный		0,0	-1,2	2,1	2,1
к % ВВП					
Базовый	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Консервативный		23,8	23,4	22,6	22,2
Экспорт ненефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Консервативный		224,1	224,0	228,5	233,5
температура, %					
Базовый	-20,3	11,7	3,0	1,5	2,0
Консервативный		10,4	2,2	1,4	1,4
к % ВВП					
Базовый	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Консервативный		11,7	12,2	12,3	12,2
Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Консервативный		229,9	204,6	191,7	189,8
температура, %					
Базовый	-7,6	-7,5	2,2	3,2	3,4
Консервативный		-7,5	-4,4	2,8	2,9
к % ВВП					
Базовый	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Консервативный		12,0	11,2	10,3	9,9
Импорт товаров, млрд. дол. США					
Базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0
температура, %					

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Базовый	-16,9	7,4	2,7	1,9	1,6
Консервативный		7,2	2,2	1,8	1,5
к % ВВП					
Базовый	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Консервативный		16,4	17,3	17,4	17,3
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Консервативный		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн. чел.					
Базовый	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Консервативный		75,2	75,6	76,1	76,3
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					
Базовый	33654,1	38158,7	42363,6	45459,3	48755,4
Консервативный		38116,3	42052,2	44771,6	47413,7
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,9	13,4	11,0	7,3	7,3
Консервативный		13,3	10,3	6,5	5,9
Численность занятых в экономике					
Базовый	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Консервативный		72,8	73,2	73,6	73,8

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 – июлю 2023 г. – 106,3 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен на 19,9 % за январь – июнь 2024 г. к январю – июлю 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 – июлю 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 правительственные 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.¹³

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 удаленности - приблизительно на 2,3%. Самые незначительные снижения отмечены на окраинах (примерно -1,6%).

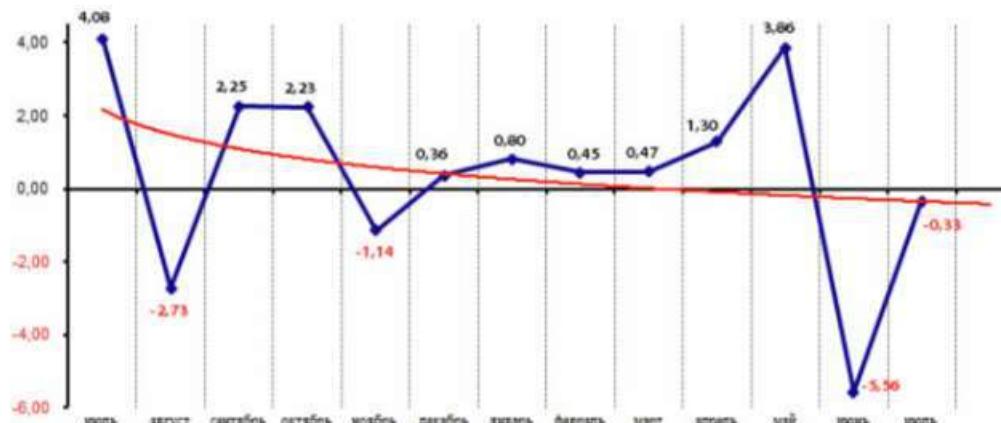
По итогам месяца самые доступные квадратные метры можно обнаружить в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах или в средней удаленности от центра по средней цене от 67,5 – 68,5 тысячи рублей. А рекордно низкая стоимость «квадрата» в этих сегментах от 30 – 50 тысяч.

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 удаленности (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.

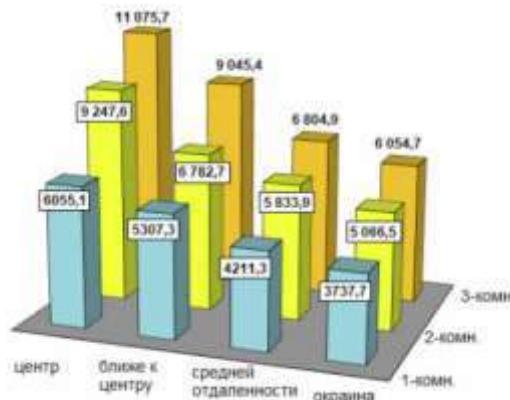
Дорожало жилье главным образом в центре. Средний рост стоимости квартир здесь составил почти 10,5%. Главными драйверами роста стали двух- и трехкомнатные в новых домах, которые стали предлагать на продажу дороже на 23,8% и 13% соответственно. А цены за самое дорогое жилье достигли отметки в 33 миллиона 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 удаленности -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.

¹³ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/08/05/171184/>

Рисунок 3. 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 двухкомнатные квартиры в г. Амурск, Хабаровского края в августе 2024 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных 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 28. Анализ цены предложения 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, 19Б	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	36,40	1 900 000	52 198
2	Кирпич	1/4	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304472821/	41,80	2 190 000	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	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/	37,00	2 000 000	54 054
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							52 219
Медиана							52 295

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 52 219 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 29. 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 двухкомнатные жилые квартиры в августе 2024 г., 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 невозможны 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 выставлялись 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.¹⁴

¹⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2024g/>

Скидки на торги, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) /statistika-ryntka/statistika-na-01-07-2024g/korrektsiya-ryntka-zdanij-i-pomezhchikov/336-korrektsirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g).

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торги при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночные цены) 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 предлагаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно занижает цену рекламного предложения, то его квартира "занижена" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой седжи на торги. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений написано: «заниженные» (такие квартиры никогда не продаются по заниженной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statistic (http://www.statistic.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 общий 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, машинно-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументированном 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 этажах строительства, для "вторички" - износленные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "вторички" - 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 торги; срок ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающие к ним зоны (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):

- **A-группа:** город Москва и пригорода МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Лобня, 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;

- **B-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие 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;

- **Другие:** 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 торги при продаже квартир вторичного рынка общей площадью скидка на торги 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 30. 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 экспозиции	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:

(а). Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(б). 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 руководствовались 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 «(некорректированные) 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 самом 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 выгод 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (ф) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принялшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы 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 долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры 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 заплатил 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 воспроизведения 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 благородный 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 благородный 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 воспроизведения / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накапленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизведения / 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 воспроизведение 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.¹⁵ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не представлена. 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

¹⁵Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

равновесия и замещения».

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, 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 благородный 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 офертах) 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 оферта);
- проверка информации по каждому отобранныму 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 31. Характеристики сопоставимых объектов (двуухкомнатные 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/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304472821/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 202-90-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А
Район	5-ый	1-ый	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	41,80	45,00	44,70	37,00
Общая площадь кухни, кв. м	Балкон застекленный				
Наличие балкона/лоджии	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Тип санузла	2/5	1/4	2/5	2/5	4/5
Этаж / этажность в доме	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие лифта	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Состояние отделки	1 900 000	2 190 000	2 400 000	2 300 000	2 000 000
Цена предложения, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	54 054
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Права собственности				

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:

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

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

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

Π_1, \dots, Π_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

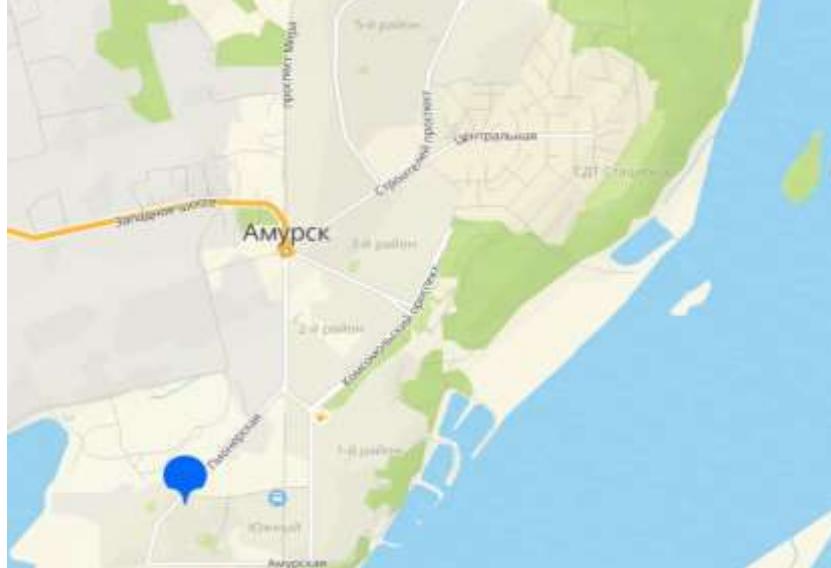
Величина корректировок определялась Оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку.

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 отличается 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 Лидер Дом тел. +7-914-409-91-21, АН Стимул тел. +7-909-898-10-98. 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 4. 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.¹⁶

¹⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2024g/>

Скидки на торги, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (statistica-rynska/statistika-na-01-07-2024#korektirovka-zaymstvennykh-kvartir-i-pomeshchenii/336-korektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g)

- коэффициенты перекрытий от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торги при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночная цена) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку «пуш-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 продавцы значительно завышают цену рекламного предложения, то его квартира "занимает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торги. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений изначально заложены (старт квартиры никогда не продается по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					Группа А	Группа Б	Группа В
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	0,98	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	0,98	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, машинно-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечания:

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

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

2. Анализ объявлений сети интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торги, 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: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград, и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Рутилов, Химки; г. Санкт-Петербург и пределах КАД; г. Сочи и города Черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки из пределов этих территорий.

- Б-группа: областные, реставрированные и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, распространенные и пределах 30-ти километровых зон 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, и также земельные участки их прилегающих территорий.

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

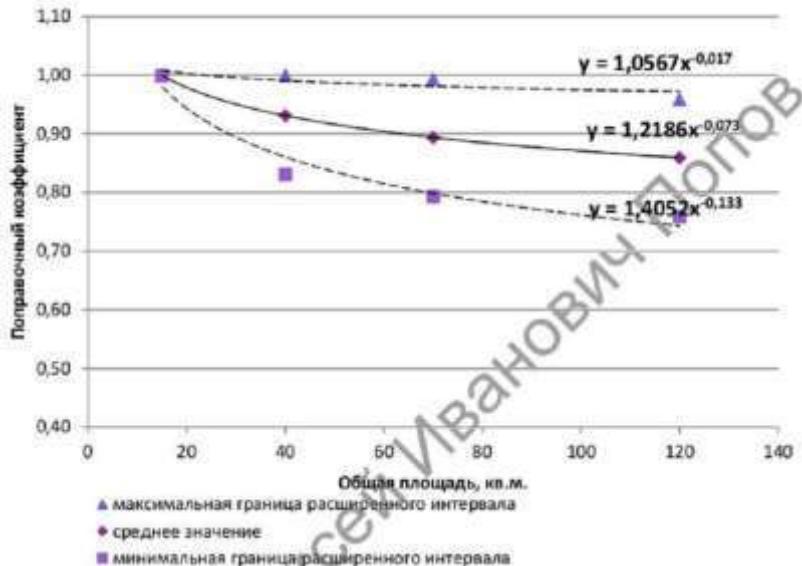
Близость к остановкам общественного транспорта - Оцениваемые квартиры, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены близко к остановкам общественного транспорта, поэтому корректировка не вводилась.

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

Общая площадь объектов

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

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

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):

$$K_s = (S_0/S_A)^{-0,073},$$

где

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

S_0 – площадь объекта оценки, кв. м;

S_A – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 32. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	41,8	45	44,7	37	40,9
Корректировка на площадь, %	-0,85%	0,16%	0,70%	0,65%	-0,73%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 33. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	41,8	45	44,7	37	44,4
Корректировка на площадь, %	-1,44%	-0,44%	0,10%	0,05%	-1,32%	

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 «панельные» 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 34. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

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

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 2 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 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.10, кв.27

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. 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, ул. Пионерская, д.10, кв.27

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

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.¹⁷

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrtekrovki-balkon-lodzhii-pomeishchenij-336-korrtekrovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g>)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету применены рыночные цены предложений пар аналогичные 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, лоджии/балкон), отличающиеся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРинт (<http://www.statrinet.ru>) на основе актуальных рыночных данных за истекший

квартиры	Номер	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 остатками и 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 остатками 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), застекленные с остатками и 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: $K = 1 / (n_1 \cdot 1^+ + n_2 \cdot 1^-)$. Если в оцениваемой квартире – две балкона – два K.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

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.

¹⁷<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/>

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

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

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

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 5 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 3, 4 санузел раздельный, 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.10, кв.27

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 5 санузел совмещенный, 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 37. 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	1,05
	смежные/частично смежные	0,92	1,00

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

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 5 имеют планировку смежные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 3, 4 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.10, кв.27

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

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на

портале Statrielt на 01.07.2024 г.¹⁸**на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2024 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilikh-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 применены 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 normally эксплуатируемых мусоропровода или лифта в много квартирном доме.

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

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

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.10, кв.27

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 мебели и бытовой техники

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2024 г.¹⁹

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

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

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

Применяются удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость предлагаемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего длительное изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиями 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 предпочтительно продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как тихую.

Итоги расчета СтатРиент (<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 много квартирных 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 двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

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

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

¹⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2024g/>

¹⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2024g/>

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

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Общие показатели	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,20
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,06
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,84	0,95	1,00
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,82	0,87

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

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

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

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

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

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

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

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

К – 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 39. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Право собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304472821/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 202-90-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70
Район	5-ый	1-ый	5-ый	5-ый	5-ый	1-ый
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка				
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира				
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	41,80	45,00	44,70	37,00	40,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный				
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/5	1/4	2/5	2/5	4/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Цена предложения, руб.	1 900 000	2 190 000	2 400 000	2 300 000	2 000 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	54 054	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	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	29.08.2024				
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12, кв.70
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	41,8	45	44,7	37	40,9
Корректировка на площадь, %	-0,85%	0,16%	0,70%	0,65%	-0,73%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	8%	0%	8%	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	2/5	1/4	2/5	2/5	4/5	2/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный					
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	-2%	-2%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	-8%	-8%	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	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-3%	-2%	-7%	-7%	-3%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	50 632	51 344	49 600	47 852	52 432	
Количество корректировок	4	4	5	5	4	
Весовые коэффициенты	0,205	0,205	0,193	0,193	0,205	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 380	10 526	9 573	9 235	10 749	
Коэффициент Вариации	3,46%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	50 463					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 063 937					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 064 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 40. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Право собственности				
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/305307180/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304472821/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/301414846/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299306083/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 202-90-28	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 984 290-39-19	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27
Район	5-ый	1-ый	5-ый	5-ый	5-ый	Южный
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Панель
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	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	36,40	41,80	45,00	44,70	37,00	44,40
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	1/4	2/5	2/5	4/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	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.	1 900 000	2 190 000	2 400 000	2 300 000	2 000 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	52 198	52 392	53 333	51 454	54 054	
Корректировка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	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	29.08.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19В	Хабаровский край, Амурск, Амурская ул., 14	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 25	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27
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	41,8	45	44,7	37	44,4
Корректировка на площадь, %	-1,44%	-0,44%	0,10%	0,05%	-1,32%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	-7%	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	1/4	2/5	2/5	4/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	0%	0%	2%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	9%	0%	0%	9%	
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	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	0%	0%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	0%	2%	-6%	-6%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	52 198	53 440	50 133	48 367	54 054	
Количество корректировок	5	7	2	2	5	
Весовые коэффициенты	0,190	0,167	0,226	0,226	0,190	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 918	8 924	11 330	10 931	10 270	
Коэффициент Вариации	4,60%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	51 373					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 280 961					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 281 000					

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 3,46% и 4,60%, 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 41. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 064 000	2 281 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	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 42. 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 40,9 кв. м, этаж № 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, м. р-н Амурский, г.п. город Амурск, г. Амурск ул. Амурская, д.12, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1008	2 064 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,4 кв. м, этаж 04, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.10, кв.27, кадастровый номер: 27:18:0000013:900	2 281 000

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., Мышенов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.:Техносфера, 2011.
17. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г.
18. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
19. Интернет-сайты.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

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



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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Новосеславинская, д. 9 ОГРН 1027739644800 ИНН:7710277867 Е-mail: urist@fpo.ru тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА- БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	C 00 часов 00 минут 31.12.2023г. по 24 часа 00 минут 30.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 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, 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), явившихся 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 получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



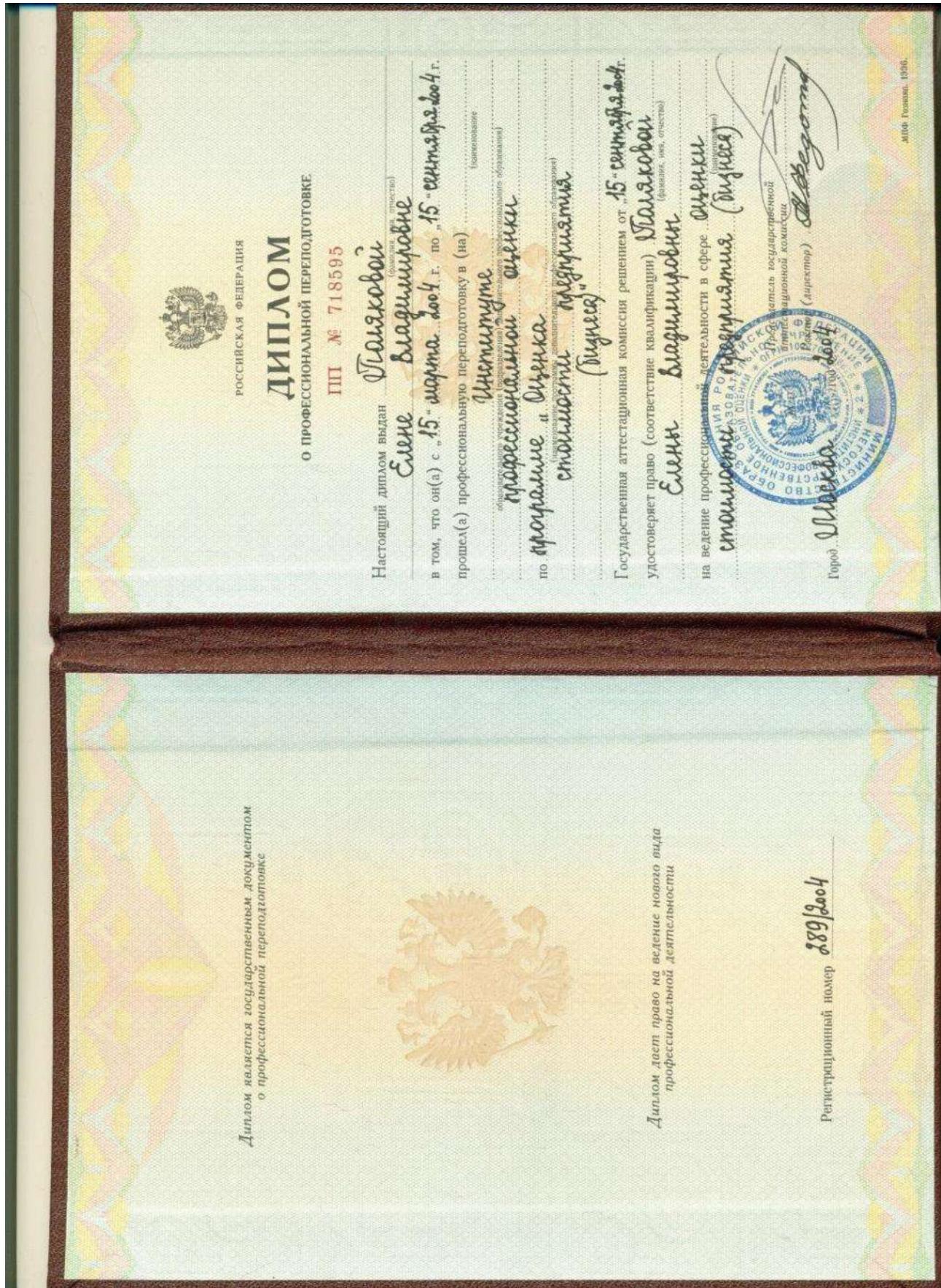
Страховщик

М.П. (должность, подпись) 337495

По доверенности № 16547/23 от 19.12.2023г.

0042415





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041985-1

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Поляковой Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., № 13 № 672

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-182315/23 от «18» декабря 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Полякова Елена Владимировна,
Паспорт гражданина РФ серии 46 № 792353 выдан МП № 6 МЕЖДУНАРОДНОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ОДИНЦОВО 20.06.2015 г.
Адрес регистрации: 143041 Московская обл., г. Одинцово, г. Голицыно, пр-кт Пушкинский, д.3
Эл. адрес: elena2679@mail.ru
Тел.: +79031091579

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
эл. адрес: prof-msk@ingos.ru
телефон: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) установлен с «19» декабря 2023 г. по «18» декабря 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. СТРАХОВАЯ СУММА.
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 6 030,00 (шесть тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2023 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).

6. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.

8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru.

10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отзвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направлением письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласия субъекта персональных данных.

10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информации в объеме, предусмотренным Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора.

10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».

10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заполненных
УКЭП Страховщика



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов г. Амурск двухкомнатные квартиры

Аналог №1

The image contains two side-by-side screenshots of a real estate listing on the Cian.ru website. Both screenshots show the same property listing for a two-bedroom apartment (36.4 m²) located at Prospekt Stryitelei, 198, Amursk, Khabarovskiy krai. The top screenshot shows the main listing page with a large photo of the interior, while the bottom screenshot shows a detailed description of the apartment's features and a table comparing it to other properties.

Top Screenshot (Main Listing Page):

- Title:** Продается 2-комн. квартира, 36,4 м²
- Address:** Амурский городской округ, просп. Строителей, 198, Амурск, Хабаровский край
- Price:** 1 900 000 ₽
- Description:** Квартира расположена на 2 этаже в 2-х комнатной квартире. Квартира имеет 2 комнаты и 1 санузел. Площадь квартиры 36,4 м². Квартира расположена в новом доме с инженерным оборудованием.
- Features:** Квартира расположена в новом доме с инженерным оборудованием.
- Contact:** Телефон: +7 914 190-74-25, +7 914 190-74-28
- Agent:** Наталья Лесникова

Bottom Screenshot (Detailed Description):

- Title:** Купить двухкомнатную квартиру 36,4м² просп. Строителей, 198, Амурск, Хабаровский край - база ЦИАН, объ...
- Address:** Амурский городской округ, просп. Строителей, 198, Амурск, Хабаровский край
- Price:** 1 900 000 ₽
- Description:** Квартира расположена на 2 этаже в 2-х комнатной квартире. Квартира имеет 2 комнаты и 1 санузел. Площадь квартиры 36,4 м². Квартира расположена в новом доме с инженерным оборудованием.
- Features:** Квартира расположена в новом доме с инженерным оборудованием.
- Table Comparison:**

О квартире	О доме
Площадь:	2 этаж
Общая площадь:	36,4 м ²
Площадь кухни:	7,2 м ²
Санузел:	Год постройки:
Балкон:	Планировка:
Лоджия:	Номер дома:

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

Аналог №2

Продается 2-комн. квартира, 41,8 м²

Цена: 2 190 000 ₽

Контактный телефон: +7 914 202-90-28

ЖК «Беренс» Просторы

Описание квартиры:

В продаже двухкомнатная квартира по адресу ул Амурская 14 кв 2 (здание с Галереей). В квартире выполнено капитальное и косметическое ремонты, полностью заменены электропроводка, сантехника, водопроводные и канализационные трубы. Вход с внутренней и внешней стороны, не погода. Ванные установлены под С покраиной ванной. Всё сантехническое оборудование сделано из высококачественных материалов. Кухня выполнена из дерева. В квартире есть всё необходимое для комфортной жизни.

Документы готовы.

Сообщить о цене

О квартире

Площадь	Этаж	Несущая стена	Лифт
Общая площадь	41,8	Стандартные	Нет
Площадь санузла	3,2	Балкон	Нет
Занятость помещения	2,5 м	Лоджия	Нет
Санузел	1,5 м	Лифт	Нет
Балкон	3,5 м	Лоджия	Нет
Лоджия	3,5 м	Лифт	Нет
Комнаты	2	Лоджия	Нет
Вид из окна	Внутренний	Лоджия	Нет
Ремонт	Комплексный	Лоджия	Нет

О доме

Номер дома	Несущая стена	Лифт
14 кв 2	Стандартные	Нет
Балкон	Балконные	Нет
Лоджия	Лоджийные	Нет
Комнаты	Комплексный	Нет

Парковка

Номер парковки	Несущая стена	Лифт
14 кв 2	Стандартные	Нет
Балкон	Балконные	Нет
Лоджия	Лоджийные	Нет
Комнаты	Комплексный	Нет

<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/304472821/>

Аналог №3

The image consists of three vertically stacked screenshots of a real estate listing page from the website habarovsk.cian.ru. The top two screenshots show the main listing page for a 2-bedroom apartment (45 m²) located at 21A, Oktyabrsky prospekt, Amur city, Khabarovsk region. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including sections for 'About the apartment' and 'About the building'.

Top Screenshot:
Title: Продается 2-комн. квартира, 45 м²
Address: Красноярский край, Амурск, Октябрьский просп., 21А
Price: 2 400 000 ₽
Description: Красивая 2-х комнатная квартира в центре города Амурска. Квартира находится на первом этаже пятиэтажного дома. Вид из окон на центральную улицу города. Дома рядом с ним в отличном состоянии.
Contact: +7 984 290-32-15

Middle Screenshot:
Title: Продается 2-комн. квартира, 45 м²
Address: Красноярский край, Амурск, Октябрьский просп., 21А
Price: 2 400 000 ₽
Description: Красивая 2-х комнатная квартира в центре города Амурска. Квартира находится на первом этаже пятиэтажного дома. Вид из окон на центральную улицу города. Дома рядом с ним в отличном состоянии.
Contact: +7 984 290-32-15

Bottom Screenshot:
Title: Продается 2-комн. квартира, 45 м²
Address: Красноярский край, Амурск, Октябрьский просп., 21А
Price: 2 400 000 ₽
Description: Красивая 2-х комнатная квартира в центре города Амурска. Квартира находится на первом этаже пятиэтажного дома. Вид из окон на центральную улицу города. Дома рядом с ним в отличном состоянии.
Contact: +7 984 290-32-15

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

Аналог №4

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

Аналог №5

Продается 2-комн. квартира, 37 м²

Недвижимость в Хабаровске | Год назад | Проверено | Квартиры в Елань | Z 2118 prodan | гуляк-офисуто.ru | Продажа 2-комнатных квартир | Собственник | Документы | Другие листадоры

ЦИАН

Недвижимость в Хабаровске | Год назад | Проверено | Квартиры в Елань | Z 2118 prodan | гуляк-офисуто.ru | Продажа 2-комнатных квартир | Собственник | Документы | Другие листадоры

2 000 000 ₽ · а*

Сделка на собственность
Подходит для аренды

Площадь 1 190,00 м²

Выгодная цена продажи

Ипотека

Земельный участок 34 094 м²
Площадь здания 1 190,00 м²
Номер +7 984 290-39-19

+7 984 290-39-19
Новая почта для звонков, сообщений и файлов
Этот номер создан для связи с продавцом

Написать

Адресат: Ю. 76957607
Документы

Номер
Бог Бакинский

2 000 000 ₽ · а*

Сделка на собственность
Подходит для аренды

Площадь 1 190,00 м²

Выгодная цена продажи

Ипотека

Земельный участок 34 094 м²
Площадь здания 1 190,00 м²
Номер +7 984 290-39-19

+7 984 290-39-19
Новая почта для звонков, сообщений и файлов
Этот номер создан для связи с продавцом

Написать

Адресат: Ю. 76957607
Документы

Номер
Бог Бакинский

Напишите автору

Оценщик
Наш агент
Найти

Напишите автору

Оценщик
Наш агент
Найти

Напишите автору

Оценщик
Наш агент
Найти

О квартире

О доме

Недвижимость

Площадь	Этажность	Балансировка	СВРЗ
Общая в квартире	9	Стандартный	1-я этаж
Жилая площадь	24	Многоэтажный	Нет
Площадь лоджии	7	Бесстол	Низкий
Санузел	1 этажный	Низкий	Низкобюджетный
Кухня-столовая	2 этаж	Рекорд	Низ
Балкон	Несущий	Средний	Центральный

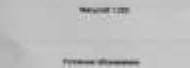
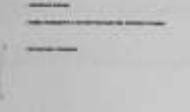
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/>

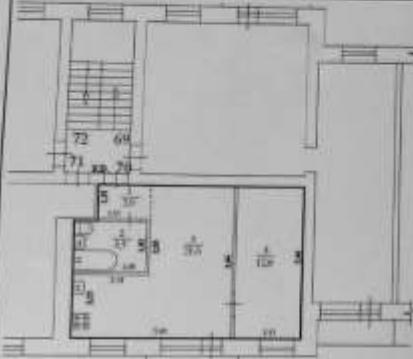
Федеральная служба по труду и социальной защите, Фонд социального страхования Российской Федерации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных прав на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 13.08.2024, поступившего на рассмотрение 13.08.2024, сообщаем, что записи Единого государственного реестра недвижимости			
Раздел 1 Лист 1			
Помещение под объект недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 5
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-205317851			
Кадастровый номер			
27:18:0000012:1008			
<p>Номер кадастрового квартала: 27:18:0000012 Дата присвоения кадастрового номера: 28.06.2012 Регистрационный государственный учетный номер: Извещательный номер 224, Условный номер 27:18:2197:12/124-70 Адрес: Хабаровский край, м-р-п Амурск, г.п.п.п. Амурск, ул. Амурская, д. 12, кв. 70 Площадь, м²: 40,9 Назначение: Жилые Наименование: Квартира Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, назначение: Этаж № 02 Вид жилого помещения: Квартира Кадастровая стоимость, руб: 717219,95 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в присоединенных расстояниях объект недвижимости: Виды разрешенного использования: Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям индивидуального сопредельного использования или индивидуального коммерческого использования: Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: Принципалъ выписан: Гусева Елена Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Платникова Андрея Евгеньевича</p>			
 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Городской Административный суд г. Хабаровска Федеральная служба по труду и социальной защите Регистрация, кадастровый учет и выявление Записи о правах на недвижимое имущество</small> </div> Инициалы, фамилия			
Раздел 2: Лист 2			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение под объект недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 5
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-205317851			
Кадастровый номер			
27:18:0000012:1008			
<p>1. Правообладатель (правообладатели): 1.1 Платников Павел Евгеньевич 33.06.1964 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность, 1/3 27:18:0000012:1008-27/02/2024-13 23.04.2024 08:27:10</p> <p>4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченных права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1 данные отсутствуют</p> <p>5. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>1. Правообладатель (правообладатели): 1.2 Платников Андрей Евгеньевич, 09.06.1960, пос. Октябрьские Октябрьского р-на Тихменской обл., Российская Федерация, СНИЛС 097-580-738 24 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 0804 №433938, выдан 10.06.2005, Отделение внутренних дел Ванинского района Хабаровского края 682360, грай. Хабаровский, р-н. Ванинский, рп. Ванино, ул. 1-я линия, д. 2, кв. 141 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.2.1 данные отсутствуют</p> <p>2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.2 Общая долевая собственность, 1/3 27:18:0000012:1008-27/02/2024-11 23.04.2024 08:23:08</p> <p>3. Документы-основания 3.2 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдано 23.04.2024 Документ нотариально удостоверен: 23.04.2024 Саликова Екатерина Николаевна 27/94-п/27-2024-1-395 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдано 30.07.2019, дата регистрации 31.07.2019, номер регистрации 27:18:0000012:1008-27/02/2019-4 Документ нотариально удостоверен: 30.07.2019 Борзин Татьяна Сергеевна к.м.н. Саликовой Екатериной Николаевной 27/94-п/27-2019-2-493</p>			
 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Городской Административный суд г. Хабаровска Федеральная служба по труду и социальной защите Регистрация, кадастровый учет и выявление Записи о правах на недвижимое имущество</small> </div> Инициалы, фамилия			

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-205317851 Кадастровый номер:		27:18:0000012:1008		
4.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу заявки согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют	
5.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано		
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.3.	Гусева Татьяна Евгеньевна 28.03.1967	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют	
2.	Нед., номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Образ доли/собственность, 1/3 27:18:0000012:1008-27/02/2024-9 23.04.2024 08:10:33	
4.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу заявки согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют	
5.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано		
6.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
9.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11.	Правоопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



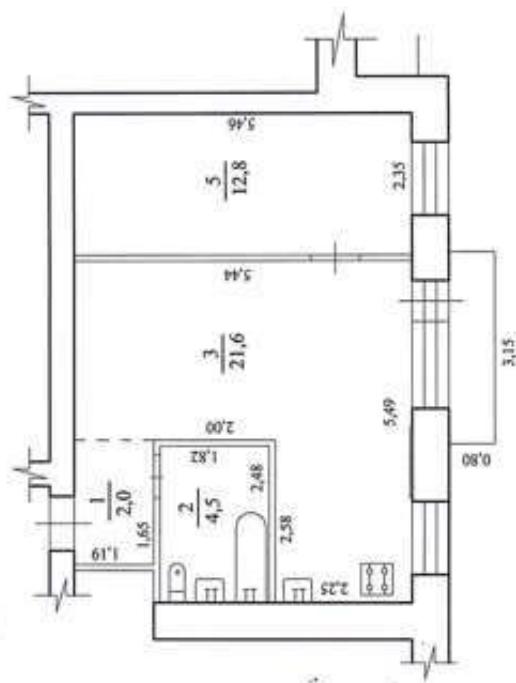
 Документ подписан
 электронной подписью
 Сотрудник Информационно-справочной
 службы Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Документ создан 27/08/2024 08:10:33

Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-205317851 Кадастровый номер: 27:18:0000012:1008		Номер этажа (этажей): 02		
   Масштаб 1				
 Документ подписан электронной подписью Сотрудник Информационно-справочной службы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Документ создан 27/08/2024 08:10:33				

Лист № 2 раздела 5		Всего листов раздела 5: 2		Всего разделов 3		Несколько листов разделов 5.	
14.08.2024г. №: КУВН-001/2024-20531785 Кадастровый номер: 27:18:0000012:1009				[Номер этажа (этажей): 02]			
							
Масштаб 1							
						Инициалы, фамилия	
ПОЛОЖЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА							

План квартиры № 70
(выкопировка из поэтажного плана дома)

LITERATURE



III. Техническое описание квартиры

Год постройки	1963	Этажность	5	Финансовый класс	30	%
Написание износа/устоевого элемента						
1 Наружные стены (материал)		Описание износа/устоевого элемента, конструкции или системы, опасна ли зарядка	3			
2 Перегородки (материал)						
3 Переирытия (материал)						
4 Полы:						
а) в залах, кухнях,						
б) в корид.						
в) в ванной						
г) в других помещениях квартиры						
5 Потолки:	искусст. алюминиев.					
6 Отделка стен:						
а) в залах, кухнях,						
б) в корид.						
в) в ванной						
г) в других помещениях квартиры						
7 Отделка потолков:						
а) в залах, кухнях,						
б) в корид.						
в) в ванной						
г) в других помещениях квартиры						
8 Вид отопления:						
9 Наличие:						
а) водоснабжения						
б) электроснабжения (тип проводки)						
в) канализации						
г) горячего водоснабжения						
д) камина или друг. очагов или бассейна						
е) авансир. кот.						
ж) телефонии						
з) радио						
и) лифта						
к) мусоропроводы						
л) газоснабжение						

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Министерство имущественных отношений Хабаровского края
ХАБАРОВСКОЕ КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ
(КГУП "Хабаровскиметроприват")
Амурский районный филиал

1 Наружные стены (материал) кирпич
2 Перегородки (материал) ГВЛ
3 Переирытия (материал) жесткостойкие плиты
4 Полы:
 а) в залах, кухнях, ламинат-спаркет
 б) в корид. ламинат-спаркет
 в) в ванной ламинат-спаркет
 г) в других помещениях квартиры металлоизделия
5 Потолки: искусств.
6 Отделка стен:
 а) в залах, кухнях, обив
 б) в корид. кафель
 в) в ванной обив
7 Отделка потолков:
 а) в залах, кухнях, натяжной потолок
 б) в корид. натяжной потолок
 в) в ванной натяжной потолок
8 Вид отопления:
9 Наличие:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В доме №	12	по улице	Амурской	(КВАРТИРЫ)	№	70
Квартирный номер	324	Квартира		Номер в реестре жилищного фонда		
Кадастровый номер				Регистр кадастрового номера		
Помещение балансовая стоимость	руб.	руб.		Помещение кадастрового номера	А	Б
Основная стоимость в 2013 г.	1969	3477		Регистр кадастрового номера	В	Г
Дополнительная стоимость в 2013 г.	2013	240713	руб.		Д	Е
IV. Стоимость квартиры						
16 * октября 2013 г.						
Амурский районный Паспорт жилого здания						
Фамилия руководителя (подразделения, подразделения)						
Справочник УФНС по Амурской области						
Паспорт составлен во состоянию на	20	сентябрь	2013	год		
						(Основания для обоснования объекта оценки)



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Представляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4379251858

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	27:18:0000013:900
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	27:18:0000013
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 27-27-05/003/2006-481, Инвентарный номер 675
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д. 10, кв. 27
Площадь, м ²	44,4
Номер, тип этажа	Этаж 04
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	667671.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	27:18:0000013:418
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правообладателе	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или к наемному дому коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 13.08.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Представляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4379251858

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	27:18:0000013:900
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Кириненко Наталья Васильевна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Кириненко Наталья Васильевна, 14.12.1984, Гражданин РФ, СНИЛС 125-630-532 33, Паспорт гражданина Российской Федерации ОВ 04 340211 выдан 23.12.2004 ОВД Амурского района Хабаровского края Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 27-27-05/004/2007-574, 09.10.2007 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 03.10.2007 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о враждебном в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Разинкина Валентина Романовна, 15.01.1956 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 27-27-05/003/2006-483, 04.09.2006 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 09.10.2007, 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 13.08.2024



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	27:18:0000013:900
	<p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Разинкин Сергей Петрович, 12.05.1986 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 27-27-05/003/2006-481, 04.09.2006 Документы-основание: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 04.09.2006 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Разинкина Валентина Романовна, 15.01.1956 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 27-27-05/003/2006-481, 04.09.2006 Документы-основание: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 04.09.2006 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Сведения о правах	



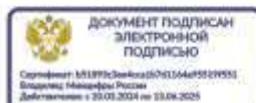
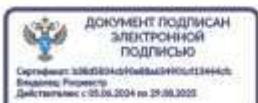
Лист 3 из 4

Данные актуальны на 13.08.2024

Заявление №4379251858

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	27:18:0000013:900
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 13.08.2024

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1975	Этажность	5	Функциональный класс	26	%
Написание						
1. Конструктивное исполнение		Описание элементов (материалы, конструкции)				
1.1 Наружные стены (каркасные)		Монолитная, блоки и панели				
2. Перегородки (материалы)		Железобетонные панели				
3. Двери (материалы)		Железобетонные панели				
4. Потолки:		Линолеум				
а) в залах, кухнях		Линолеум				
б) в санузлах		ПВХ				
в) в других помещениях квартиры		Линолеум				
5. Прослои:	изолон	2-е стеклорампы оконные				
	изолон	Фольгированные, стеклопакеты				
6. Отделка стен:		обои				
а) в залах, кухнях		обои				
б) в кухне		обои, плинтуса, мдф панели				
в) в санузлах		обои				
г) в других помещениях квартиры		обои				
7. Остальное инженерное оборудование:		побелка				
а) в залах, кухнях		побелка				
б) в ванне		побелка, обои				
в) в санузлах		побелка				
г) в других помещениях квартиры		от ГЭЦ				
8. Вид отопления:		от городской сети				
9. Наличие:		сарай для проработки				
а) электроснабжения (тип проводки)		коробка в сараях				
б) канализации		коробка в сараях				
в) горячего водоснабжения		централизованное				
г) газа или других соудии или баллонов		ванны				
д) лифтов		балкон - 3,0 км.м.				
е) телефона		телефон:				
ж) радио		нет				
з) парка		нет				
и) кухонопроводов		нет				

IV. Стоимость квартиры

Приемущественная стоимость	руб.
Оценочная стоимость с учетом износа	руб.
Действительная имущественная стоимость здания	руб.
1969 г.	4307
2006 г.	181790
Паспорт наименование	
Составлен	И.О. Соловьев
Наименование	Е.М. Миронова

Хабаровский край	Амурский районный филиал
Амурский	Амурская
Город	Амурская
в доме №	10 по улице Пионерской
(квартиры) №	27
Известный номер	675
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	
Известный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	

Паспорт составлен во состоянии на

13 июня 2006 г.

(подпись лица обладающего правом на объект)

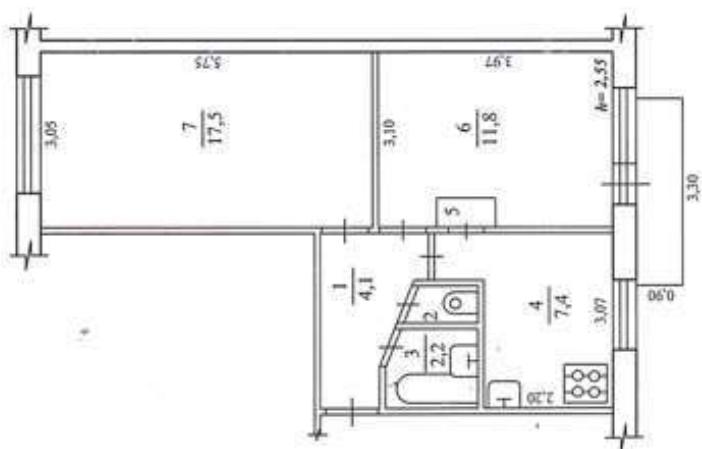
I. Сведения о принадлежности

IL SISTEMA INFORMATIVO

План квартиры № 27
 (выкопировка из поэтажного плана дома)

БИБЛИОГРАФИЯ ИЗ НЕЗАДАННОГО ПЛАНА ДОМА

M 1:100



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 85 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

To

Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

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

