



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---



### **ОТЧЕТ № 152/Н/2021**

**Об определении рыночной стоимости объекта оценки «квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3»**

**(залоговое имущество)**

<b>Заказчик</b>	ОАО «Дальстроймеханизация»
<b>Договор</b>	от 25.06.2021 года № 152
<b>Дата определения стоимости объекта оценки</b>	25.06.2021 года
<b>Дата составления отчета</b>	30.06.2021 года

**гор. Хабаровск  
2021 год**



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

---



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---

Конкурсному управляющему  
ОАО «Дальстроймеханизация»  
Е.Э.Карлсон

Уважаемая Екатерина Эдуардовна,

На основании договора на выполнение работ по оценке от 25.06.2021 года № 25 специалистом (оценщиком) ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки «Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3».

**Назначение оценки:** Для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Вид стоимости:** Рыночная стоимость.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 25.06.2021 года.

**Дата составления отчета:** 30.06.2021 года.

На основании произведенного изучения и анализа представленной Заказчиком документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что *рыночная стоимость объекта оценки «Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3», по состоянию на 25.06.2021 года составляет (НДС не облагается):*

**2 949 000 (два миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей.**

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» \_\_\_\_\_ Ю.А. Демьяненко



## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения	5
1.1.	Основные факты и выводы	5
1.2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	7
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
1.4.	Допущения, на которых должна основываться оценка	10
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
1.6.	Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
1.7.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
2.	Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов	18
2.1.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
2.2.	Анализ наиболее эффективного использования	22
2.3.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
2.3.1.	Краткий обзор экономических показателей по Российской Федерации	24
2.3.2.	Краткое описание Хабаровского края, города Хабаровска	28
2.3.3.	Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае	34
2.3.4.	Характеристика рынка жилой недвижимости в гор.Хабаровске	38
3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	43
3.1.	Затратный подход	43
3.2.	Доходный подход	44
3.3.	Сравнительный подход	45
3.4.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	61
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	62
Приложение 1	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком	63
Приложение 2	Материалы фотофиксации	71
Приложение 3	Копии документов и источников внешней информации	75
Приложение 4	Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью	113



## 1 Общие сведения

### 1.1 Основные факты и выводы

Общие данные по отчету приведены в таблице 1.

Таблица 1 — Общие данные по отчету

Показатель	Данные
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор от 25.06.2021 года № 152
<b>Заказчик оценки:</b>	ОАО «Дальстроймеханизация» в лице конкурсного управляющего Карлсон Е.Э.
<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	25.06.2021 года
<b>Дата составления отчета:</b>	30.06.2021 года
<b>Номер отчета:</b>	По нумерации, принятой у Исполнителя, отчету присвоен номер 152/Н/2021
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3
<b>Местонахождение оцениваемого имущества:</b>	г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3.
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Право собственности
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Допущения и ограничивающие условия для данного отчета приведены в Разделах 1.4, 1.5.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Заказчик оценки намерен использовать результаты оценки для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования. Полученная итоговая стоимость может быть использована исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в таблице 2.

Таблица 2 — Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)

Показатель	Результат промежуточного расчета, руб.		
	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Стоимость объекта оценки: квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3	обоснованно не применялся	2 949 160	обоснованно не применялся



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки приведены в таблице 3.

Таблица 3 — Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (НДС не облагается)

Показатель	Значение, руб.
Рыночная стоимость объекта оценки: квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3	2 949 000



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Объект оценки:** Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3.

**Состав объекта оценки:** Объект оценки является целостным и не имеет отдельных частей, характеристики которых оказывают существенное влияние на стоимость.

### **Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей:**

- Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3.

**Имущественные права на объект оценки:** На дату определения стоимости объектов оценки и на дату составления отчета объекты оценки находятся в собственности ОАО «Дальстроймеханизация» и является предметом залога в АКБ «Уссури», что подтверждается следующими документами:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/3999926767, выданная ФГИС ЕГРН 22.06.2021 года в отношении объекта недвижимости: «Квартира, назначение: жилое помещение; площадь общая – 32,5 кв.м, этаж – 04; адрес (местоположение): Хабаровский край, г.Хабаровск, кв-л 70-летия Октября, д.3, кв.61» (в формате pdf).

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** Право собственности.

**Обременения (ограничения прав):** На дату определения стоимости и на дату составления отчета объекты оценки находятся в залоге АКБ «Уссури».

При проведении оценки данные обременения не учитываются.

**Цель и задачи оценки:** Целью и задачами оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** Для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Вид стоимости:** В соответствии с Договором от 25.06.2021 года № 152, Оценщик обязан определить рыночную стоимость объекта оценки.

**Допущения, на которых должна основываться оценка:** Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, представленная Заказчиком, является достоверной.

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве - оценка проводится без учета налога на добавленную стоимость (НДС)<sup>1</sup>.

**Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки<sup>2</sup>:**  
Для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 25.06.2021 года.

**Срок проведения оценки:** В соответствии с Договором от 25.06.2021 года № 152 на проведение оценки, оценка должна быть выполнена в течение 30 календарных дней от даты заключения Договора при условии предоставления необходимых и достаточных для проведения оценки документов.

**Размерность результатов оценки:** В соответствии с Заданием на оценку к Договору на проведение оценки от 25.06.2021 года № 152 Оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях и копейках без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

---

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

<sup>2</sup> Полный перечень допущений, ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости для данного отчета приведен в Разделах 1.4 и 1.5 настоящего отчета.





### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки были использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 года, в редакции, действующей на дату составления отчета).

#### ***Обоснование применения используемых стандартов:***

Оценщик применяет Федеральные стандарты (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), так как оценка проводится на территории Российской Федерации, на которой эти стандарты обязательны к применению всеми оценщиками.

Оценщик применяет Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», так как он (оценщик) является членом данной саморегулируемой организации оценщиков и выполнение данных стандартов и правил для него является обязательным.



## 1.4. Допущения, на которых должна основываться оценка

*Отчет об оценке предполагает следующие общие допущения.*

1. При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управлял объектом оценки, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не обременен залоговыми и другими обязательствами.

2. Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.

3. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной.

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

*Специальные допущения, принятые для данного отчета.*

Предполагаемое использование «для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве» предполагает следующие допущения:

1. В соответствии с Договором на выполнение работ по оценке № 25 от 25.06.2021 года результаты оценки могут быть использованы для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве. Оценка проводится без учета налога на добавленную стоимость (НДС), так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

2. Пунктом 30 ФСО № 7 установлено: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В соответствии с Заданием на оценку к Договору на проведение оценки от 20.02.2021 года № 31 оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях и копейках без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Отдельные допущения, связанные с выполнением расчетов на том или ином этапе процедуры оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.



## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой СТОИМОСТИ

*Отчет об оценке предполагает следующие общие ограничительные условия.*

- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя.
- Оценщик или Исполнитель не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Исполнителя.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение части стоимости с какой-либо частью является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей, на дату оценки рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет иметь на свободном рынке цену, равную стоимости, указанной в данном отчете.
- *«Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.12).*
- Отчет может быть использован исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.



## 1.6. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

<b>Сведения о заказчике оценки (Заказчик)</b>	
<b>Заказчик:</b>	Открытое акционерное общество «Дальстроймеханизация» (ИНН 2725005264), в лице конкурсного управляющего Карлсон Екатерины Эдуардовны
<b>Юридический адрес:</b>	680014, Хабаровский край, г. Хабаровск, проспект 60 лет Октября, д.162
<b>ИНН / КПП:</b>	2725005264 / 272201001
<b>ОГРН</b>	1022701407750 от 03.12.2002 года
<b>Сведения об исполнителе работ по оценке (Исполнитель)<sup>3</sup></b>	
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»
<b>Юридический и почтовый адрес Исполнителя, местонахождение Оценщика:</b>	680000, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18
<b>Контактные телефоны:</b>	8-(4212)-75-79-94, 8-914-776-86-18
<b>Е-Mail:</b>	<a href="mailto:demyanenkoua@yandex.ru">demyanenkoua@yandex.ru</a>
<b>ОГРН и дата его присвоения:</b>	1102721000458 от 28.01.2010 года
<b>ИНН / КПП:</b>	2721172994 / 272101001
<b>Страхование юридического лица:</b>	Полис № 2031101-0771202/20 ОО страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 23.11.2020 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
<b>Данные о штатных сотрудниках Исполнителя, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности</b>	На дату заключения Договора на оказание услуг по оценке и на дату составления отчета в штате Исполнителя, в соответствии со ст.15.1 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ заниматься оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники: <i>Демьяненко Юлия Александровна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 14 лет, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1556; <i>Бондарь Елена Викторовна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 13 лет, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Номер в реестре 1155.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Исполнитель не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

<sup>3</sup> Исполнитель – юридическое лицо, с которым Оценщик (непосредственный исполнитель) заключил трудовой договор.



<b>Сведения о непосредственном исполнителе работ по оценке (Оценщик)</b>	
<b>Непосредственный исполнитель работ по оценке:</b>	Оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» Демьяненко Юлия Александровна. Стаж работы по специальности 26 лет, в том числе в оценочной деятельности – 14 лет.
<b>Сведения о профессиональном образовании непосредственного исполнителя:</b>	Имеет высшее образование и профессиональное образование в области оценки собственности, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 810553, выдан 15.04.2006 г Институтом повышения квалификации Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Сведения о переподготовке и повышении квалификации непосредственного исполнителя:</b>	Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 51064, выдано 02 апреля 2010 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 72486, выдано 29 марта 2013 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Квалификационный аттестат:</b>	Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006910-1 от 26.03.2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен по 26.03.2021г. <sup>4</sup>
<b>Членство непосредственного исполнителя в саморегулируемой организации:</b>	Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (гор. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1). Номер в реестре 1556, внесенный 20.01.2015 года.
<b>Страхование профессиональной деятельности непосредственного исполнителя:</b>	Полис № 2031015-0527502/20 ОО страхования ответственности оценщика от 07.07.2020 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2020 г. по 27.07.2021 г. Страховая сумма 3 100 000 руб.
<b>Сведения о независимости непосредственного исполнителя:</b>	Непосредственный исполнитель (Оценщик) не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
<b>Местонахождение Оценщика (Почтовый адрес):</b>	680030, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18
<b>Е-Mail:</b>	demyanenkoua@yandex.ru
<b>Контактный телефон:</b>	8- 914-776-86-18
<b>Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<b>Привлеченные организации и специалисты:</b>	Иные специалисты и организации в проведении оценки не участвовали

<sup>4</sup> В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440»:

Срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается:

- на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017;
- на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
- на 4 месяца - в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.



## 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной



деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

*«Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.12).*

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

***Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться исключительно для определения начальной цены продажи в рамках дела о банкротстве.***



## 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки Оценщиком были использованы следующие источники данных:

### *Общая экономическая ситуация в стране и регионе*

1. Сайт Экономической экспертной группы при Министерстве финансов РФ: <http://eeg.ru/>;
2. Сайт Минэкономразвития РФ: <http://www.economy.gov.ru>;
3. Сайт Администрации Хабаровского края: <https://www.khabkrai.ru/>;

### *Анализ рынка объектов оценки:*

1. Информационный портал «Хабаровский край сегодня» <https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/>;
2. Аналитический раздел сайта компании «Этажи» (<https://khabarovsk.etagi.com/analytics/>, <https://kna.etagi.com/analytics/>)

### *Описание объектов оценки*

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/3999926767, выданная ФГИС ЕГРН 22.06.2021 года в отношении объекта недвижимости: «Квартира, назначение: жилое помещение; площадь общая – 32,5 кв.м, этаж – 04; адрес (местоположение): Хабаровский край, г.Хабаровск, кв-л 70-летия Октября, д.3, кв.61».

### *Методология оценки*

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 года, в редакции, действующей на дату составления отчета).

### *Источники рыночной информации*

1. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «FarPost.ru.», <http://www.farpost.ru>. (г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре);
2. Портал бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Donofond.ru (г. Хабаровск);
3. Портал ДомКлик Сбер.





«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

*Определение стоимости объекта оценки*

1. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «FarPost.ru.», <http://www.farpost.ru>. (г. Хабаровск);
2. Портал бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Donofond.ru (г. Хабаровск);
3. Портал ДомКлик Сбер.
4. Данные официального сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line».
5. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.» под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.



## 2 Основная часть

### 2.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Оценщиком использовались представленные Заказчиком оригиналы документов (копии документов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/3999926767, выданная ФГИС ЕГРН 22.06.2021 года в отношении объекта недвижимости: «Квартира, назначение: жилое помещение; площадь общая – 32,5 кв.м, этаж – 04; адрес (местоположение): Хабаровский край, г.Хабаровск, кв-л 70-летия Октября, д.3, кв.61».

*Объект оценки – квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3.*

Объект оценки расположен в Краснофлотском районе г. Хабаровска, в п. Березовка.

Место расположения объекта оценки и схема ближайшего окружения объекта исследования с указанием локальных мест сосредоточения того или иного типа преобладающей застройки приведены на рисунках ниже.

Объект оценки: 1-комн. квартира,  
пос. Березовка, квартал  
70-летия Октября

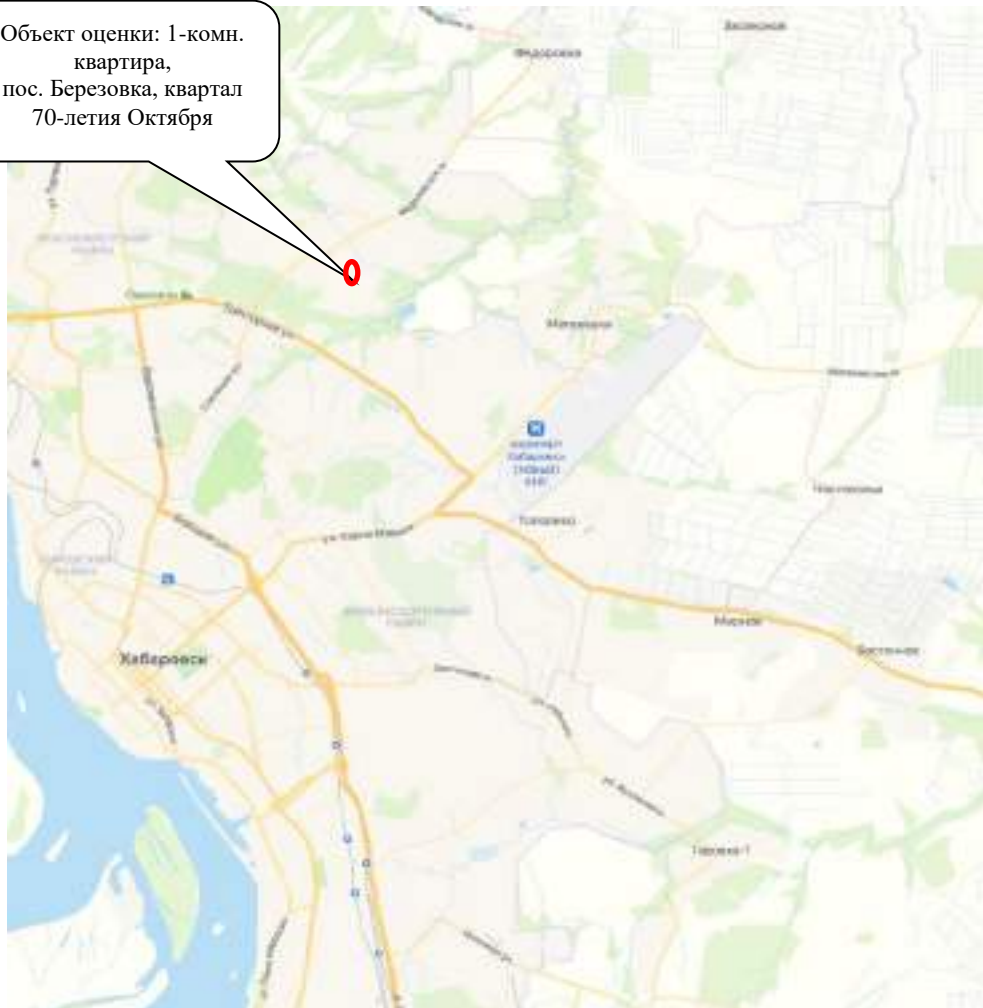




Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте города Хабаровска

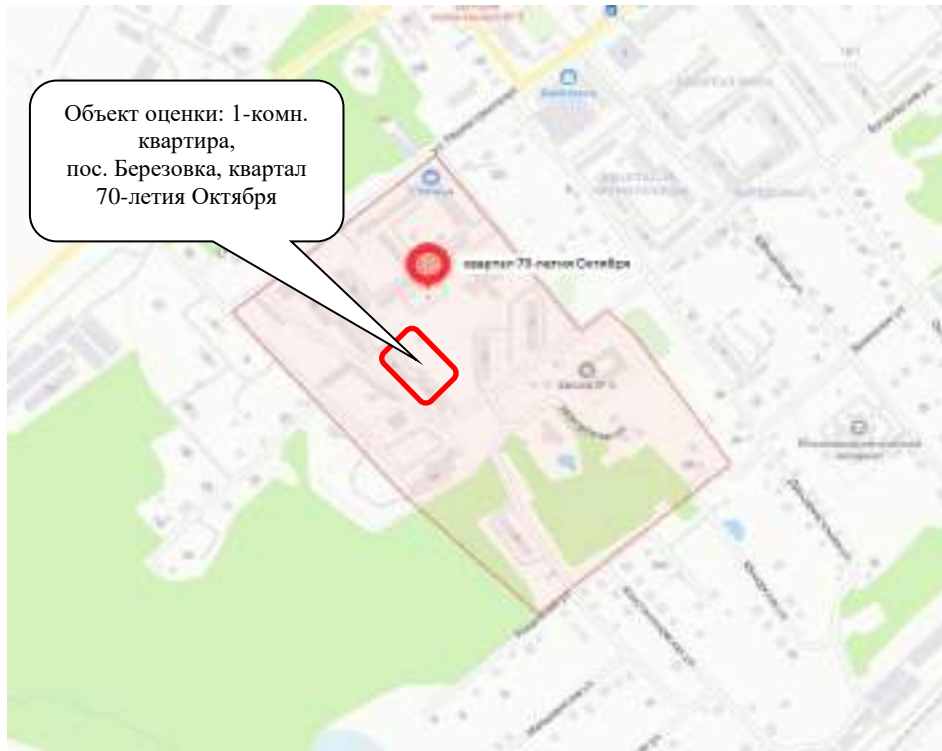


Рисунок 2 – Локальное местоположение объекта оценки внутри населенного пункта

Объект оценки: 1 комнатная квартира, расположена на 4 этаже 5-ти этажного кирпичного жилого дома 1994 года постройки.

По информации Заказчика на дату определения стоимости квартира эксплуатировалась по назначению и находилась в хорошем техническом и санитарном состоянии.

Общая площадь квартиры 32,5 кв.м, жилая площадь 18,3 кв.м.

Краткие сведения об объекте оценки получены на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и визуального осмотра объекта оценки и приведены далее в таблице.

Таблица 4 – Описание местоположения объекта

Местоположение	г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3
Опасности, вызванные окружающей средой	Не выявлены
Коммерческая привлекательность	Низкая
Место нахождения объекта оценки:	Краснофлотский район города Хабаровска, п. Березовка <sup>11</sup>
Транспортная доступность	В пределах шаговой доступности до остановки общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Низкая. Маршруты остановки: автобус №7, маршрутное такси №№ 46в, 58.
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Около 800 м до остановки «Птицефабрика»

<sup>11</sup> В 1994 году пгт. Березовка вошел в состав Краснофлотского района Хабаровска, так появился микрорайон Березовка (источник: Свободная энциклопедия Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki/>).



Типичное окружение	Жилые здания
Основной тип застройки	Квартальная
Основной тип зданий	Многоэтажные кирпичные и панельные
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Детский сад № 48, отделение «Сбербанка», отделение почтовой связи, продуктовые магазины.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с развитой инфраструктурой

Таблица 5 – Оцениваемые права

Вид права:	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права:	На дату определения стоимости и на дату составления отчета объекты оценки находятся в залоге АКБ «Усури».
Документ, подтверждающий наличие права:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/3999926767, выданная ФГИС ЕГРН 22.06.2021 года в отношении объекта недвижимости: «Квартира, назначение: жилое помещение; площадь общая – 32,5 кв.м, этаж – 04; адрес (местоположение): Хабаровский край, г.Хабаровск, кв-л 70-летия Октября, д.3, кв.61»

Таблица 6 – Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки<sup>12</sup>

Тип здания	Многоквартирный дом	
Тип (серия)	Индивидуальная	
Год постройки	1994	
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее	
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение состояние – хорошее	
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Имеется стоянка личного а/т, площадь парковки 688,4 кв.м	
Количество этажей в здании	5	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается	
Строительные характеристики	Строительный материал	Техническое состояние <sup>13</sup>
Фундамент	Ленточный	Повреждений и деформаций нет.
Стены	Кирпичные	
Перекрытия	Железобетонные плиты	
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты	
Дверные проемы	Деревянные, металлические	
Полы	Линолеум, кафель	Отсутствуют финишные работы по отделке
Внутренняя отделка	Подготовка под окраску или оклейку обоев	

<sup>12</sup> По информации, размещенной на сайте ДОМ.МИНЖКХ (<https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/427170>)

<sup>13</sup> По информации Заказчика, на основании визуального осмотра



- Электроосвещение - Отопление - Водоснабжение - Газоснабжение - Телефон - Радио - Мусоропровод - Лифт	Скрытая проводка Централизованное Централизованное Центральное Отсутствует Отсутствует Отсутствует Отсутствует	Объект находится в хорошем состоянии, срок эксплуатации здания 27 лет. Такое состояние соотносится с определением «хорошее техническое состояние» согласно шкалы экспертных оценок ( <a href="http://www.valnet.ru/m7-124.phtml">http://www.valnet.ru/m7-124.phtml</a> ). Для оценки технического состояния «хорошее» характерна величина износа 15-35%.
---	---	--

Таблица 7 – Характеристика объекта оценки

Этаж/Этажность	4 /5
Площадь, кв. м:	32,5
Кол-во комнат, кв. м	1 комната
Санузел	Совмещенный
Высота потолков, м	2,50
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь на входе в квартиру
Данные о перепланировке	Не предоставлены.
Техническое состояние	Требует косметического ремонта
Тип ремонта	Современный (по информации Заказчика) <sup>14</sup>

*Вывод:* установлено, что объект оценки расположен в Краснофлотском районе города Хабаровска, п. Березовка, в жилом 5-этажном доме 1994 года постройки на 4-ом этаже, общая площадь квартиры – 32,5 кв.м, количество комнат – 1.

<sup>14</sup> Современный тип отделки – основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники, выравнивание пола, оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций или установка натяжного потолка, выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки, шпатлевание стен и потолка, укладка напольного покрытия, оклеивание стен обоями или их окрашивание, окрашивание поверхности потолка, установка и подключение сантехнических приборов, крепление плинтусов («Справочник оценщика недвижимости – 2021. Квартиры», стр.180-181)



## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически допустимо (законодательно разрешено), физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется последовательно путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

*Законодательная разрешенность* - следует определить, какие варианты использования соответствуют действующим федеральным законам, законодательству субъектов федерации и местному законодательству. Должны быть проанализированы все документы, регламентирующие нормативно юридическую сторону вариантов использования объекта оценки, возможные обременения и ограничения, связанные с объектом, например, таких, как аренда, нахождение объекта в районах исторической городской застройки.

*Физическая осуществимость* – при рассмотрении вариантов использования следует учитывать размеры и форму земельного участка, его транспортную и коммунальную доступность, топографические и географические особенности.

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

*Максимальная продуктивность* – рассмотрение того, какое использование объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход, иметь максимальную стоимость или минимальный срок окупаемости инвестиционного проекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. Финансовая осуществимость: рассмотрение финансово реальных в данной местности способов использования. Физическая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу квартиры. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово - осуществимых использований будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### Законодательно разрешенное использование.

Согласно действующим на дату оценки «Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск»<sup>15</sup> земельный участок, на котором расположен объект оценки расположен в градостроительной зоне Зона Ж-5 «Зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности»

Многоквартирные жилые дома относятся к основным видам разрешенного использования в указанной территориальной зоне. Каких-либо законодательно

<sup>15</sup> Утверждены решением Хабаровской городской думы от 21.05.2011 г. (с изменениями по состоянию на 17.12.2019г.)



установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемого объекта не выявлено.

*Физически возможное использование.*

Оцениваемый объект – жилые помещения, наилучшим использованием будет использование помещений в качестве жилых (квартира).

*Финансовая целесообразность и максимальное продуктивное использование.*

В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование.

Основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объектов оценки, физические условия и специфику объектов, Оценщик пришел к выводу, так как объектами оценки являются квартиры, то наилучшим и наиболее эффективным использованием принимаем в качестве жилых помещений (т.е. квартир) без рассмотрения других вариантов.



## 2.3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 2.3.1. Краткий обзор экономических показателей по РФ<sup>16</sup>

*Картина деловой активности, июнь 2021 г.*

#### *Экономическая активность*

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв 2019 с исключением сезонности.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA<sup>17</sup> (примерно 2% SA в 1 кв 2021).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4 кв 2019 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

#### *Рынок труда*

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

<sup>16</sup> Раздел подготовлен по последним опубликованным данным «Картина деловой активности за I квартал 2020 года» подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru/material/file/ac6e8a2c77de9564b4b82c269b67213f/200429.pdf>.

<sup>17</sup> SA – скорректированный на сезонность





### *Инвестиции в основной капитал*

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1 кв 2021 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4 кв 2020), по отношению к 1 кв 2019 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1 кв 2020, 42,9% к 1 кв 2019), а также машины и оборудование (3,5% к 1 кв 2020, +6,9% к 1 кв 2019). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

### *Картина инфляции*

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

### *О динамике промышленного производства.*

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база



прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В добыче полезных ископаемых сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

### ***Влияние ситуации в стране на российский рынок недвижимости***

Многое, происходящее в России в 2020 году, а также неизбежное, что случится в 2021-м, связано с эпидемией коронавируса, которая стартовала в мире в конце 2019 г., но до России добралась только весной 2020 г. Эпидемия привела к жестким карантинным мерам, которые уже серьезно отразились на экономике. Если бы не коронавирус, политические изменения в стране вряд ли стали бы такими стремительными. В международных отношениях главными событиями стали выборы в США, война в Нагорном Карабахе, а в начале 2020 г. – попытка России вступить в ценовую войну с Саудовской Аравией, закончившаяся обвалом мировых цен на нефть. В Америке, которая окончательно стала для Кремля главным противником (в отличие от Китая, чьим младшим партнером Россию многие стали воспринимать на Западе), новым президентом стал Джо Байден. И это означает для России полное непонимание курса Вашингтона. На внутреннем пространстве все заметнее становится беспокойство из-за ухудшения отношений России со странами Запада, из-за усиливающейся изоляции страны, выражаемое более зрелыми, образованными и ответственными людьми, отдающими себе отчет в последствиях проводимой внешней политики.

В целом, все важнейшие общественные события последнего года – изменение Конституции, активизация социальной турбулентности, война в Карабахе, экономическая стагнация, из-за которой нет и не может быть выхода в ближайшее время, уже привели к ухудшению инвестиционного климата в стране. Например, доля иностранных инвесторов по результатам ушедшего года уже стала минимальной с 2008 г, снизившись до рекордно низких 6% против традиционных 15-25%. В условиях высокой неопределенности, нестабильная политическая ситуация продолжит оказывать негативное влияние на рынок недвижимости еще достаточно долго.

По мнению экспертов, 2020 год для рынка недвижимости в большей степени характеризуют: рост онлайн-ритейла и инвестиционной привлекательности складов; снижение реальных доходов населения. 2020 год стал для рынка недвижимости принес понимание, что не все сегменты одинаково полезны. Недвижимость остается устойчивым



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

сектором экономики, а этот кризис показал, что российский рынок перешел на новый уровень развития. Происходит переоценка и переосмысливание ситуации в результате чего устаревают одни форматы недвижимости, а другие приходят на смену. Взрывного роста не ожидается, также как и резкого падения и хаоса. Очередной кризис – это уже не конец эпохи и не новая реальность, а только корректировки в существующее восприятие действительности.



### 2.3.2. Краткое описание Хабаровского края, города Хабаровска<sup>18</sup>

Хабаровский край образован 20 октября 1938 г., в современных границах с 1991 г.. Его площадь 788,6 тыс. кв.м, что составляет 4,6% территории России и 12,7% Дальневосточного федерального округа. Край подразделяется на 17 административных районов; самостоятельными административными образованиями являются города Хабаровск и Комсомольск-на-Амуре. По природным и экономическим условиям северные территории Хабаровского края (Аяно-Майский и Охотский районы — около 40% площади края) отнесены к районам Крайнего Севера, а нижнеамурские и центральные районы (44%) — к местностям, приравненным к районам Крайнего Севера.



Рисунок 3 – Карта России с выделенной территорией Хабаровского края

Располагаясь в центральной части российского Дальнего Востока, Хабаровский край имеет общие сухопутные границы и удобные транспортные связи с большинством субъектов Российской Федерации, составляющих Дальневосточный федеральный округ. Через его территорию проходят сухопутные и воздушные маршруты, соединяющие внутренние регионы России с тихоокеанскими портами, страны СНГ и Западной Европы с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона.

Хабаровский край — преимущественно горная территория, многочисленные горные хребты и плато занимают 3/4 ее поверхности. Климат края в целом континентальный с хорошо выраженными муссонными чертами. Зима здесь продолжительная и суровая, сухая и солнечная. Средняя температура воздуха в январе колеблется от -22, -24°С на юге до -36, -40°С на севере; на побережье от -18 до -24°С. Лето на большей части территории относительно теплое и обычно влажное. Средняя температура воздуха в июле на равнинах от 14, 2°С на юге, до 10,18°С на севере. Безморозный период продолжается 90-150 дней. Среднегодовая сумма осадков на равнинах 500-700 мм. Край обладает хорошо развитой речной сетью. Большая часть рек

<sup>18</sup> Раздел подготовлен по данным, опубликованным на официальных сайтах Администрации Хабаровского края, Росстата, Хабаровскстата.



относится к бассейну Тихого океана, многие из них имеют важное рыбохозяйственное значение.

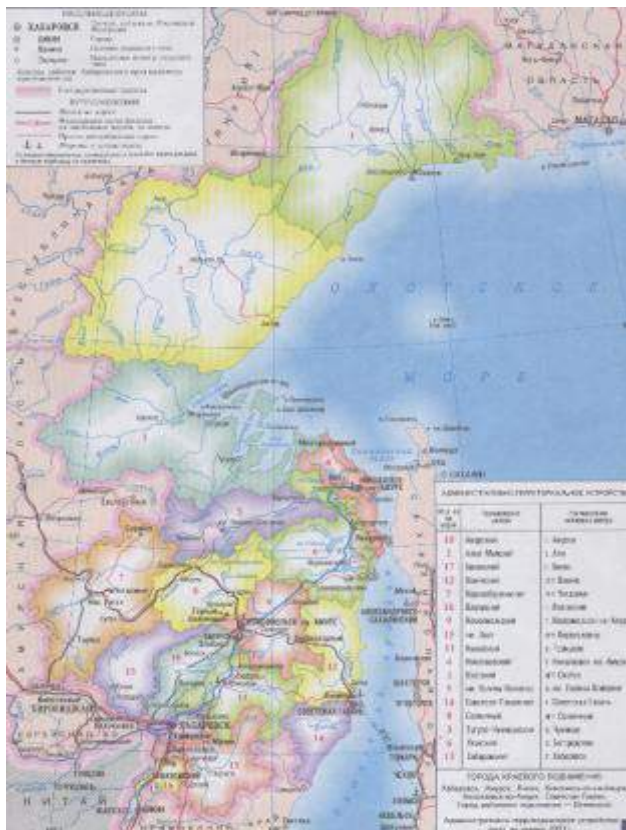


Рисунок 4 – Карта административно-территориального деления Хабаровского края

Природно-ресурсный потенциал Хабаровского края велик и разнообразен. В недрах края выявлены крупные источники сырья для черной и цветной металлургии (железные и марганцевые руды, драгоценные металлы, руды олова и многих других металлов), химической промышленности (титано-апатитовые руды, алуниты, фосфориты), промышленности строительных материалов. Среди топливно-энергетических ресурсов выделяются каменные угли (крупнейший в регионе Буреинский бассейн) и гидроэнергетические ресурсы. Обширные площади на суше и на шельфе перспективны для поисков нефти и газа. В лесах края сосредоточено более 6% запасов древесины России и 25% Дальневосточного федерального округа. Важное место занимает недревесное сырье, в том числе уникальные виды лекарственных растений, медоносы. В охотничьих

угодьях обитает более 20 видов пушных и около 10 видов иных промысловых животных. Велики биологические ресурсы Японского моря (Татарский пролив) и, особенно, Охотского морей.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников общей площадью 1 699,4 тыс. га.

Численность населения Хабаровского края по оценке на 01.01.2016 года составила 1 334 552 человек<sup>19</sup>. Заселен край неравномерно. При средней плотности населения по краю 1,9 человека на 1 кв.м, в районах Охотского побережья она составляет менее 0,1, а вокруг Хабаровска превышает 20 человек на 1 кв.м. На территории края компактно расселены коренные малочисленные народы Севера — нанайцы, эвенки, ульчи, нивхи, эвены, удэгейцы, негидальцы, орочи.

#### Экономика и природные ресурсы

Промышленный комплекс составляет основу индустриального и инновационного развития Хабаровского края. На промышленных предприятиях создается высокотехнологичная конкурентоспособная продукция, формируется высококвалифицированный трудовой потенциал.

Обрабатывающие производства представлены машиностроением, металлургией и металлообработкой, нефтепереработкой, промышленностью стройматериалов, лесной

<sup>19</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/bul\\_dr/mun\\_obr2016.rar](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/bul_dr/mun_obr2016.rar)



и деревообрабатывающей, легкой и пищевой промышленностью. Основу промышленного производства составляют крупнейшие машиностроительные предприятия, включая оборонные, в области авиастроения и судостроения. Предприятия оборонно-промышленного комплекса задействованы в решении крупных государственных задач обеспечения национальной безопасности.

Развитие авиастроительной отрасли в крае предусматривает сохранение и укрепление потенциала военного авиастроения, развитие программы гражданского авиастроения. Базовые предприятия авиастроительного сектора – филиал ПАО «Компания «Сухой» Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю.А. Гагарина», Комсомольский-на-Амуре филиал АО «Гражданские самолеты Сухого». Предприятия входят в состав ПАО «Объединенная авиастроительная корпорация».

Основными предприятиями судостроительной отрасли края являются ПАО «Амурский судостроительный завод» и АО «Хабаровский судостроительный завод». Предприятия входят в состав АО «Объединенная судостроительная корпорация». Амурский судостроительный завод является самым крупным на Дальнем Востоке судостроительным предприятием. По своему техническому оснащению завод способен осуществлять строительство, ремонт и модернизацию кораблей и судов водоизмещением до 10 тыс. тонн.

Добыча полезных ископаемых в Хабаровском крае осуществляется на базе разведанных месторождений угля, платины, золота, олова, меди, строительных материалов, агрохимического сырья, цветных камней, минеральных подземных вод, лечебных грязей и минеральных красок.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды осуществляется на базе энергетического комплекса, представленного тепловыми электростанциями и теплоэлектроцентралями. Основными предприятиями отрасли являются филиал АО «ДГК» Хабаровская генерация», филиал АО «ДГК» Хабаровская теплосетевая компания», филиал АО «Дальневосточная распределительная компания».

В сельском хозяйстве края создается около 5% валового регионального продукта. Климатические условия края позволяют выращивать зерновые культуры, картофель, овощи и кормовые культуры. Развито мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство.

По территории Хабаровского края проходят две независимые железнодорожные магистрали – Транссибирская и Байкало-Амурская, которые являются основой трансконтинентального сухопутного моста Европа – Азия. Особое значение для экономики края имеет БАМ, обеспечивающий доставку возрастающего объема грузовых перевозок в направлении морских портов Ванино и Советская Гавань. Железнодорожный транспорт края обеспечивает около 60% грузооборота на полигоне Дальневосточной железной дороги.

#### Культура и туризм

Хабаровский край – место пересечения европейской и азиатской культур, богатейшего разнообразия природы. На территории края функционируют более 720 государственных и муниципальных учреждений культуры и искусства, в числе которых театры, музеи, филармония с концертным залом, цирк, кинотеатры, библиотеки и др. Одним из самых популярных является краеведческий музей им. Н.И. Гродекова.

Хабаровский край – один из уникальных уголков в России по своим природным ресурсам и разнообразию флоры и фауны. Для края характерно смешение северных и южных видов животного и растительного мира. Здесь можно увидеть северных оленей,



бурых медведей, снежных баранов, а также амурских тигров и гималайских медведей. В реках и озерах края водятся уникальные виды рыб, в том числе калуга и таймень.

С туристической точки зрения край слабо освоен, однако есть несколько развитых центров, где представлен весь спектр туристических услуг. Комфортабельные базы и дома отдыха сконцентрированы в основном вокруг Хабаровска и Комсомольска-на-Амуре. В остальных районах края возможности преимущественно для «дикого» туризма, охоты, рыболовства, экологического туризма, рафтинга (реки Анюй, Туюн, Акишма, Копи). Любителям экстремального туризма в крае предлагаются спортивные сплавы по горным рекам, рыболовные туры, спелеотуризм и зимние виды отдыха. На плато Мар-Кюэль можно увидеть карстовые образования, «исчезающие» под землей реки.

Охотников ждет разнообразие лесной дичи. Встречаются копытные и пушные звери: рысь, черный (гималайский) медведь, соболь, норка, колонок, ондатра.

На территории края находятся птичьи базары и лежбища сивучей на острове Нансикан в Охотском море, места обитания и размножения дальневосточной черепахи.

В 120 км от Николаевска-на-Амуре находится курорт «Аннинские воды» с бальнеологической лечебницей, который стал первым курортом на Дальнем Востоке. Воды Аннинского источника благоприятны для лечения кожных и гинекологических заболеваний и заболеваний опорно-двигательного аппарата.



Рисунок 5 – Карта-схема города Хабаровск

питания (41,4%), промышленности (10,2%), строительства (13,4%). Наибольший удельный вес в валовом продукте города Хабаровска приходится на отрасль «Транспорт» - 35,8%. Основными отраслями промышленности являются: энергетика (36,5% объема промышленного производства), пищевая (20,8%), машиностроение и металлообработка (12,6%).

### Город Хабаровск

Хабаровск появился на Амуре в числе первых русских поселений в мае 1858 года при заключении Айгуньского договора о размежевании границ с Китаем, на правом берегу Амура был основан военный пост Хабаровка. В 1893 году Хабаровка была переименована в город Хабаровск. Территория города - 0,4 тыс. кв. км. Плотность населения - 1500 человек на 1 кв. км. К началу рыночных преобразований (1990 год) Хабаровск сформировался как многофункциональный экономический центр общего государственного значения. В производственной сфере ключевыми являлись промышленность, транспорт и строительство. В непромышленной сфере - просвещение, здравоохранение, наука. В городе зарегистрировано 18,6 тыс. предприятий и организаций или 59% от числа зарегистрированных в крае. Из них большая доля приходится на предприятия торговли и общественного



В городе функционирует 92 муниципальных общеобразовательные школы, подготовку специалистов среднего звена осуществляют 16 средних учебных заведений, 17 профессиональных училищ, высшего звена - 19 ВУЗов. Наряду с государственной системой развивается негосударственный сектор: в городе работают 9 негосударственных общеобразовательных учреждений и 11 ВУЗов. В системе здравоохранения города действует 28 больничных учреждений на 7500 коек, 64 амбулаторно-поликлинических учреждения на 17839 посещений в смену. Работает около 2,5 тыс. врачей.

Город обладает значительным культурным потенциалом, в нем действует 6 театров, филармония, 16 клубных учреждений, 8 музеев. Также в городе действуют такие культурные учреждения как Арт-холдинг «Palazzo», ДК Железнодорожников, КДКС «Русь», концертный зал Окружного дома офицеров Российской армии, Хабаровская краевая филармония, Хабаровский краевой дворец культуры профсоюзов. Сеть кинопоказа представлена такими кинотеатрами как Hollywood, Majestic Film, «Восход», «Гигант», «Дружба», «Совкино», «Форум» (FourRoom), «Фабрика грёз», «Атмосфера», «Хабаровск». В городе и окрестностях функционирует ряд предприятий рекреационной отрасли, среди которых базы отдыха «Аризона», «Дубровка», «13-й километр», «Заимка Плюснина» (с автокинотеатром), «Лукоморье», развлекательный комплекс «Форт-Артуа». Под Хабаровском находится Приамурский зоосад имени В. П. Сыроева, а также центр реабилитации диких животных «Утёс». В Хабаровске есть несколько парков: центральный парк им. Гродекова, парк им. Юрия Гагарина, парк Динамо с городскими прудами, детский парк им. А. П. Гайдара, парк вокруг храма преп. Серафима Саровского, парк стадиона им. Ленина. Хабаровск - признанный центр культурной жизни Дальневосточного региона. И не случайно, что он получил широкое международное признание, связан побратимскими отношениями с 7 зарубежными городами. Сегодня Хабаровск привлекателен не только сложившейся здесь стабильной обстановкой, но и накопленным положительным опытом управления, единением федеральной, краевой и городской властей, строящих свои отношения во благо горожан.

Город Хабаровск является административным центром Хабаровского края, одного из самых крупных административно – территориальных субъектов Российской Федерации, расположенного в центре Дальневосточного экономического региона.

Расстояние от Хабаровска до Москвы по железной дороге – 8533 км, по воздуху – 6075 км.

Город Хабаровск – исторический, культурный, научный, промышленный центр Хабаровского края; место нахождения органов государственной власти края, территориальных подразделений федеральных органов исполнительной власти, дипломатических представительств, консульств иностранных государств в крае. Хабаровский край расположен на обширной надпойменной террасе Амура. Лежит в умеренном поясе Северного полушария, простираясь с Юга на Север на 1780 км, с Запада на Восток на 700 км.

Второй по числу жителей город на Дальнем Востоке. Численность постоянного населения на 01.01.2016 года – 611 160 человек<sup>20</sup>. Промышленность представлена десятью отраслями, главные – топливная промышленность, машиностроение и металлообработка. Развиты также промышленность строительной индустрии, деревообрабатывающая, пищевая, легкая промышленность и другие отрасли.

Хабаровск это важный транспортно-перевалочный и товарно-распределительный центр. Город очень удачно расположен на пересечении железнодорожных, водных, воздушных и автомобильных транспортных магистралей. Хабаровский аэропорт связан

<sup>20</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/bul\\_dr/mun\\_obr2016.rar](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/bul_dr/mun_obr2016.rar)





регулярными авиарейсами с 40 городами страны, международный аэропорт – авиарейсами с зарубежными городами Ниигатой (Япония), Сеулом (республика Корея), Сан-Франциско, Анкориджем (США), Пхеньяном, Харбином (КНР). По рекам Амур и Уссури осуществляются перевозки грузов, как между российскими портами северных провинций Китайской народной республики. По объему железнодорожных и авиаперевозок Хабаровск занимает первое место на Дальнем Востоке.

Хабаровск разделен на 5 территориальных районов и 4 административных округа: Центральный, Железнодорожный (восточная часть Хабаровска за железнодорожной магистралью), Северный (объединяющий Кировский и Краснофлотский районы, примыкает к Центральному району с севера), Южный (южные территории).

В городе создан благоприятный инвестиционно–финансовый климат. К решению проблем городского хозяйства активно привлекается научный потенциал, что закладывает серьезную основу для дальнейшего вложения капитала.

Анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз г. Хабаровска показал ряд существенных преимуществ, оцененных экспертами достаточно высоко. Так, к сильным сторонам, прежде всего, следует отнести: исторически сложившийся административный центр Дальнего Востока и Дальневосточного федерального округа; сравнительно высокий культурный уровень населения; относительно развитая система связи и телекоммуникаций; наличие в пригороде свободных земельных ресурсов и территорий для гражданского строительства; сложившийся центр оптовой торговли; приграничное положение с Китаем, близость стран АТР и прямое воздушное сообщение с рядом из них; развитое высшее и среднее профессиональное образование; разнообразие типов строящегося жилья; наличие высококвалифицированных специалистов и рабочих кадров; сравнительно высокий уровень бюджетной самообеспеченности.

Располагает г. Хабаровск и широкими возможностями формирования имиджа преуспевающего административного центра Дальнего Востока. В качестве таковых эксперты отметили: повышение качества образования, профессионализма трудовых ресурсов и культурного уровня населения; рост жилищного строительства и обеспеченности населения благоустроенным жильем; реализация политики закрепления населения на юге Дальнего Востока; расширение региональных и федеральных управленческих функций; усиление региональной роли в оптовой и ярмарочной деятельности; расширение торгово-экономических связей с приграничными районами Китая в результате строительства перехода на остров Большой Уссурийский, создание здесь зоны совместного хозяйствования.

Наконец, важную роль в оценках города играет его туристическая привлекательность. Самобытность, сохранение исторического архитектурного облика, комфортность пребывания, приезда и отъезда являются необходимыми условиями формирования благоприятного мнения о городе.



### 2.3.3. Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае<sup>21</sup>

#### *О социально-экономическом развитии Хабаровского края*

В крае реализуется План первоочередных действий, направленных на восстановление докризисной динамики, поддержку доходов и занятости населения Хабаровского края в 2021 году.

В январе – марте 2021 г. экономика края функционировала в условиях ослабления ограничительных мер на фоне улучшения эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

В целом в базовых отраслях экономики края ситуация стабильная. По итогам января – марта 2021 г. обеспечено достижение положительных индексов в следующих отраслях:

- строительство: подрядные работы – 118,2 %, объемы жилищного строительства возросли в 3 раза (введено 100,3 тыс. кв. м жилья – второе место среди субъектов ДФО);
- транспорт: темп роста грузооборота транспорта составил 103,5 %;
- торговля: оборот розничной торговли – 101,4 %.

Фиксируется снижение в сельском хозяйстве (индекс – 94,2 %) за счет уменьшения производства сырого молока и мяса на 14,8 и 11,1 % соответственно. Вместе с тем обеспечен рост производства яйца на 2,6 %, а также овощей в зимних теплицах – на 8,5 %. В пищевой промышленности отмечены высокие темпы роста производства молочных продуктов (молоко жидкое обработанное – 139,7 %, сыр и творог – 111,8 %, продукты кисломолочные 104,9 %, мороженое – 104,1 %).

Индекс промышленного производства составил 95,0 %, что обусловлено неравномерным распределением производственных этапов работ в машиностроительном комплексе края (снижение на 41,3 %).

В марте т.г. динамика промышленного производства улучшена (индекс в январе – феврале 2021 г. составлял 92,2 %, за март 2021 г. рост составил 112,8 % к февралю 2021 г.).

Ситуация с безработицей стабильная. Тенденция снижения регистрируемого уровня безработицы сохраняется. На 21.04.2021 число безработных граждан в крае составило 8,7 тыс. человек (1,2 %), что почти в 2 раза ниже, чем на конец 2020 года – 16,2 тыс. человек (2,3 %).

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 13,1 %, в том числе по налогу на прибыль – 1,5 раза, по НДФЛ – на 5,3 %.

Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:

- металлургическое производство (117,8 %): произведено 178,8 тыс. тонн проката (рост в 2,2 раза). ООО «АМУРСТАЛЬ» реализуется программа, предусматривающая наращивание объемов производства и проведение частичной модернизации, ориентированной на расширение номенклатуры выпускаемой продукции. При поддержке Правительства края на 2021 год установлены сниженные тарифы на железнодорожные перевозки лома черных металлов;

<sup>21</sup> По данным, опубликованным на сервере Управления Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, Магаданской области, Еврейской автономной области и Чукотскому автономному округу <https://habstat.gks.ru/folder/66942?print=1>.



- производство лекарств (130,5 %): ОАО «Дальхимфарм» продолжена реализация проекта по строительству нового таблетного цеха. При содействии Правительства края решен вопрос поставки предприятию ампул стеклянных медицинских с территории КНР (первая партия доставлена в конце марта т.г.);

- добыча угля (149,6 %): объем товарного угля составил 2,4 млн. тонн (185,6 %), обогащенного угля – 1,8 млн. тонн (132,0 %). Высокие темпы роста обеспечивают результаты повышения эффективности добычи угля в условиях планомерной модернизации производственных мощностей АО «Ургалуголь»;

- производство строительных материалов (индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции – 105,8 %): возросло производство кирпича керамического в 1,5 раза, материалов и изделий минеральных теплоизоляционных – в 1,4 раза. Рост выпуска продукции обусловлен загрузкой предприятий в 2021 году.

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

- машиностроение (индекс производства прочих транспортных средств и оборудования составил 58,7 %, по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 9,0 п.п.), в т.ч. авиастроение – 58,9 %, судостроение – 56,5 %: основной причиной снижения является специфика длительного производства предприятий авиа - и судостроения (по итогам года ожидается рост на уровне 104,8 %);

- нефтепереработка (88,8 %, по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 4,5 п.п.): первичная переработка нефти снижена на 13,2 %, бензина автомобильного – на 11,9 %, топлива дизельного – на 23,6 %, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки – на 28,9 %, мазута топочного на 13,7 %; возросло производство топлива судового в 1,6 раза,

- рыбпереработка (91,8 %): переработано 68,8 тыс. тонн рыбы (80,7 %), в том числе продукция высокой степени переработки составила 19,7 тыс. тонн (рост в 1,4 раза);

- добыча металлических руд (95,9 %): добыто 4,1 тонны золота, что на 4,4 % ниже уровня января – марта 2020 г. в связи со снижением среднего содержания золота в руде, вместе с тем обеспечен рост производства олова в концентрате в 1,5 раза (в 2020 году завершена модернизация производственных мощностей, увеличено среднее содержание олова в руде);

- обработка древесины (99,3 %, индекс производства по лесозаготовкам составил 88,0 % по сравнению с январем – февралем т.г. отставание сократилось на 2,6 и 4,2 п.п. соответственно): снижено производство пиломатериалов (на 3,5 %) и шпона (на 21,5 %) в связи недостаточной востребованностью на внутреннем рынке. Вместе с тем возросло производство топливных гранул в 1,9 раза, что обусловлено с ростом спроса и увеличением загрузки производственных мощностей, в том числе ООО «Древесные гранулы», введенных в конце 2020 года, и АО «Нью Форест Про».

Основное влияние на увеличение грузооборота транспортного комплекса края оказал рост грузооборота железнодорожного транспорта на 7,5 % к соответствующему периоду 2020 г. за счет роста объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Пассажиरोоборот транспортного комплекса края составил 95,9% к уровню января – марта 2020 г. Вместе с тем с начала 2021 года наблюдается ежемесячный прирост пассажиरोоборота на всех видах транспорта ввиду постепенного снятия карантинных и ограничительных мер.



Достижение роста показателя по объему выполненных услуг в строительстве обеспечена большим объемом работ:

- ООО «ССК «Газрегион» по строительству участка магистрального газопровода «Сахалин – Хабаровск – Владивосток» Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874»;

- АО «Ленгазспецстрой» на объекте «Магистральный газопровод «Сахалин – Хабаровск – Владивосток» Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874». Срок реализации проекта – 2021 год;

- ООО «Стройдорсервис», ООО «ТрансСтрой» (строительство и ремонт автодорог).

В январе – феврале 2021 г. фиксируется рост объемов кредитования во всех сегментах:

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на 2,6 % (по России снижение на 1,9 %, по ДФО рост на 16,2 %);

- субъектам малого и среднего предпринимательства – в 1,4 (по России – на 13,7 %, снижение по ДФО на 19,0 %);

- физическим лицам – на 16,9 % (по России – на 15,6 %, ДФО – на 16,7 %).

Продолжен рост в сегменте ипотечных жилищных кредитов – в 1,4 раза (по России – в 1,5 раза, ДФО – в 1,3 раза), в том числе по договорам участия в жилищном строительстве – в 1,2 раза (по России – в 1,4 раза, по ДФО – на 1,4 %).

Инфляционное давление на экономике края по итогам января – марта 2021 г. сложилось ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в марте 2021 г. к декабрю 2020 г. составил 101,31 % (по России – 102,13 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 101,85 % (по России – 103,08 %);

- непродовольственные товары – 101,08 % (по России – 101,84 %);

- услуги – 100,94 % (по России – 101,19 %).

### ***Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Хабаровске на рынок недвижимости***

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка недвижимости, можно условно разбить на пять основных групп: политические, экономические, социально - демографические, технологические и правовые.

#### ***Политические факторы***

Политическая ситуация в Хабаровске продолжает оставаться напряженной. Нарастающие протестные настроения и неопределенность в дальнейшем развитии событий на политическом поле могут привести к снижению инвестиций в региональный рынок недвижимости.

#### ***Экономические факторы***

Замедлился рост ВРП, по итогам 2020 гг отмечено сохранение объемов инвестиций на уровне прошлого года. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования.

#### ***Социально-демографические факторы***

По сравнению с 2009-2013 гг, в 2014-2015 гг. замедлялся темп роста среднемесячной заработной платы. Однако в 2016-2017 гг. положительная динамика увеличилась до 5 и 8% соответственно. По итогам 2019 г. прирост составил 6,3%.



На 01.01.2021 г. была отмечена положительная коррекция по сравнению с декабрем 2019 г. в размере 8,1%, в результате чего средняя зарплата на конец года составила 66,5 тыс. руб.

В 2014-2017 гг., темпы положительного миграционного прироста снижались. По итогам 2018 и 2019 гг. в первые за много лет отмечена отрицательная динамика, продолжившаяся и в 2020 г.

Доля трудоспособного населения – 62% от общей численности города и сопоставима со среднероссийским показателем (не оказывает значительного влияния).

#### *Технологические факторы*

Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями; сложный рельеф в центральной части города приводит к удорожанию строительства (отрицательный фактор).

#### *Правовые факторы*

С декабря 2019 г. введена программа льготного ипотечного кредитования под 2% для приобретения объектов недвижимости на Дальнем Востоке.

Создана первая в РФ территория опережающего социально-экономического развития – ТОСЭР «Хабаровск», за период существования которой резидентами фактически осуществлены инвестиции более 6 млрд. руб, создано более 1000 новых рабочих мест (положительный фактор).

*Экономические последствия от пандемии коронавируса, а также скачок курса рубля к доллару и снижение цены на нефть внесли коррективы в прогнозы по развитию всех сегментов рынка жилой и коммерческой недвижимости как в Российской Федерации, так и непосредственно в Хабаровском крае и г. Хабаровске, можно прогнозировать отсутствие роста на рынке недвижимости как коммерческого, так и производственно-складского назначения, снижение сделок по аренде офисов и помещений в торговых центрах.*



## 2.3.4. Характеристика рынка жилой недвижимости в гор. Хабаровске<sup>22</sup>

### *Характеристика рынка жилой недвижимости города Хабаровска.*

Завершившийся високосный 2020 год доставил всем много неприятностей из-за эпидемии и падения экономики, но хабаровский эксперт в сфере недвижимости Александр Хворов отметил продолжающийся рост цен на квартиры. Риелтер предложил собственный взгляд на ситуацию с жилым фондом в 2021 году, сообщает ИА «Хабаровский край сегодня».

Даже «хрущёвки» в цене: снижение ключевой ставки Центробанком уменьшило доходность депозитов, что вызвало переток свободных денег на рынок недвижимости и увеличило спрос на нем. Снижение процентов по ипотечным кредитам и введение льготных условий для ряда граждан дало возможность многим, кто раньше не имел возможности, воспользоваться кредитами для приобретения жилья. Что тоже вызвало повышение цен из-за роста спроса на квартиры.

Сыграли свою роль в повышении цен на рынке недвижимости рост расходов застройщиков из-за окончательного перехода на проектное финансирование, отток дешевой иностранной рабочей силы из-за закрытия границ, а также высокая инфляция.

В Хабаровске средняя цена квадратного метра за год выросла на 16,9% (14265,8 рубля). Это самый высокий годовой процент роста стоимости с 2012 года. Наиболее активно росли цены на квадратные метры со среднемесячным темпом 2,7% в третьем квартале года. При этом максимальный рост цен в городе был отмечен в сентябре, когда «квадрат» подорожал в среднем на 5,9%. Наименьший рост на рынке Хабаровска был отмечен во втором квартале года, когда из-за начала эпидемии в апреле–мае рынок вообще ушел в минус (–0,5% и –2% соответственно).

Больше всего за год выросла средняя цена квадратного метра в районе престижности ближе к центру Хабаровска - на 24%. Это объясняется высоким спросом на квартиры в микрорайонах и жилмассивах новой массовой застройки и целым рядом других факторов. Заметно, на 19%, подорожал «квадрат» за год и на окраинах города.

Из-за повышения доступности ипотечных кредитов и прихода на рынок не самых больших денег с банковских депозитов спрос в минувшем году был высокий в первую очередь на одно- и двухкомнатные квартиры, из-за чего квадратные метры в них дорожали опережающими темпами (20,4% и 20,5% соответственно). Пользовались спросом и не самые дорогие квартиры «хрущевской» и «брежневской» планировок, что вызвало подорожание «квадратов» в таких квартирах за год в среднем по городу на 20,2% и 20,8% соответственно.

Центру дорожать уже некуда.

В соответствии с ростом цен на квадратные метры росли цены на квартиры. За год средняя цена квартиры в городе стала выше на 15,7% (на 664 тысячи рублей) и составила 4 миллиона 901 тысячу рублей. А медианная цена, как более объективная, выросла еще больше — на 18,4% (700 тысяч рублей) и составила 4 миллиона 500 тысяч рублей.

Наиболее активно дорожали в городе самые доступные - однокомнатные квартиры. Они в среднем за год стали предлагаться на продажу дороже на 21,5%, а медианная цена на

<sup>22</sup> Раздел подготовлен с использованием публикаций информационного портала «Хабаровский край сегодня», портал новостей «DVHAB.RU»



них выросла на 19,7%, составив 3 миллиона 650 тысяч рублей. При этом следует отметить, что и средняя площадь у таких квартир стала больше на 1,2%.

У двухкомнатных квартир, предлагаемых на продажу, средние площади за год стали меньше на 2,6%. Соответственно и медианная цена на них хотя и выросла на 18,2% - до 4 миллионов 550 тысяч рублей, но меньше, чем у однокомнатных и отличается от средней цены по городу всего на 1%.

У трехкомнатных квартир наблюдалась иная ситуация. Средняя цена на них по городу выросла за год всего на 9%, а медианная - на 19,8%, до 5 миллионов 750 тысяч рублей. Такая значительная разница в средней и медианной цене говорит о том, что в городе стали меньше предлагать на продажу очень большие и дорогие квартиры. Об этом свидетельствует и показатель средних площадей трехкомнатных квартир, они стали меньше в среднем на 0,9%.

Самым популярным районом престижности в минувшем году был район ближе к центру города, который опоясывает «красный квадрат».

Его микрорайоны и жилмассивы располагаются в Кировском районе включительно до остановки «38 школа», в Индустриальном районе — до остановки «Флегонтова» (по ул. Краснореченской и Пионерской), а также до ул. Большой и проспекта 60-летия Октября в Железнодорожном районе, вдаваясь по ул. Карла Маркса в район средней отдаленности до ул. Выборгской. Средняя цена квартир в них на 12,6% выше средней цены по городу.

Таковыми же популярными были квартиры на окраинах города, где они подорожали на 20,4%. Понятно, что люди приобретают там квартиры из-за ограниченности денежных средств, даже если покупка совершается с использованием ипотечного кредита. Ведь здесь цены на квартиры ниже средних цен по городу на 22,5%.

А центр города на фоне остальных районов престижности выглядел по итогам года очень скромно. Здесь квартиры стали дороже в среднем лишь на 0,2%. И причина этого понятна. Во-первых, меньше стало квартир с ценой свыше 10 миллионов рублей, а во-вторых, цены в центре и так очень высокие, они выше средних цен по городу на 22,9%, поэтому и спрос на них низкий при ограниченных финансах у населения.

Среди квартир разных планировок самыми популярными были «брежневки». У них общая площадь и кухня, примерно равные «хрущевским» или чуть больше, но комнаты не смежные и отдельные санузлы. Они могут быть и с балконами, и с лоджиями. Такие квартиры в большом количестве представлены во всех районах престижности и составляют до 20% всех предложений на хабаровском рынке жилья. Для большинства наших сограждан у них оптимальное сочетание цены и качества и как результат за год цены на такие квартиры в городе выросли на 31,8%.

Немного меньше спрос на «хрущевки», представленные примерно в таком же количестве на рынке жилья города, как и «брежневки». Но из-за меньших площадей и некоторых других просчетов в планировке уступают в популярности своим более совершенным преемникам и подорожали за год в среднем на 21,3%.

Квартиры новой планировки - самые дорогие, и, естественно, не каждому покупателю доступны. Поэтому спрос на них ниже, а соответственно и цены выросли за год лишь на 13,4%.

100 тысяч за «квадрат» – не предел.

К концу минувшего года рынок жилья в Хабаровске вплотную подошел к психологической отметке — 100 тысяч рублей средней цены по городу за квадратный метр. До него осталось менее 1,5% роста. Анализируя рынок недвижимости, можно с уверенностью сказать, что в январе этот рубеж будет преодолен. Хотя по многолетним наблюдениям январский рост составляет в среднем менее 1%, но учитывая сложившуюся



ситуацию в экономике и на финансовом рынке в целом, а также на хабаровском рынке недвижимости в частности, можно ожидать продолжения роста рынка в нашем городе на 1–2% в январе и примерно такого же темпа роста в феврале.

В последующие один-два месяца рынок в Хабаровске может замедлить темп и даже уйти в красную зону. Но к лету восстановит средний темп роста. Летом же, как обещают инфекционисты и эпидемиологи, коронавирус отступит, нормальная жизнь восстановится, и на этом фоне может восстановиться и рынок жилья. Так что осенью можно снова ожидать роста цен на квартиры в городе, и по итогам года общее изменение может составить около 8% роста. Тогда средняя стоимость квадратного метра в городе может подняться до уровня 105–110 тысяч рублей за «квадрат».<sup>23</sup>

Согласно данным аналитического раздела сайта компании «Этажи» (<https://khabarovsk.etagi.com/analytics/>) по состоянию на дату оценки сложился следующий средний уровень цен на вторичном рынке жилья:

- 1-комнатные квартиры 96 675 руб./кв.м;
- 2-комнатные квартиры 86 665 руб./кв.м;
- 3-комнатные квартиры 76 045 руб./кв.м;
- 4-комнатные квартиры 86 365 руб./кв.м.

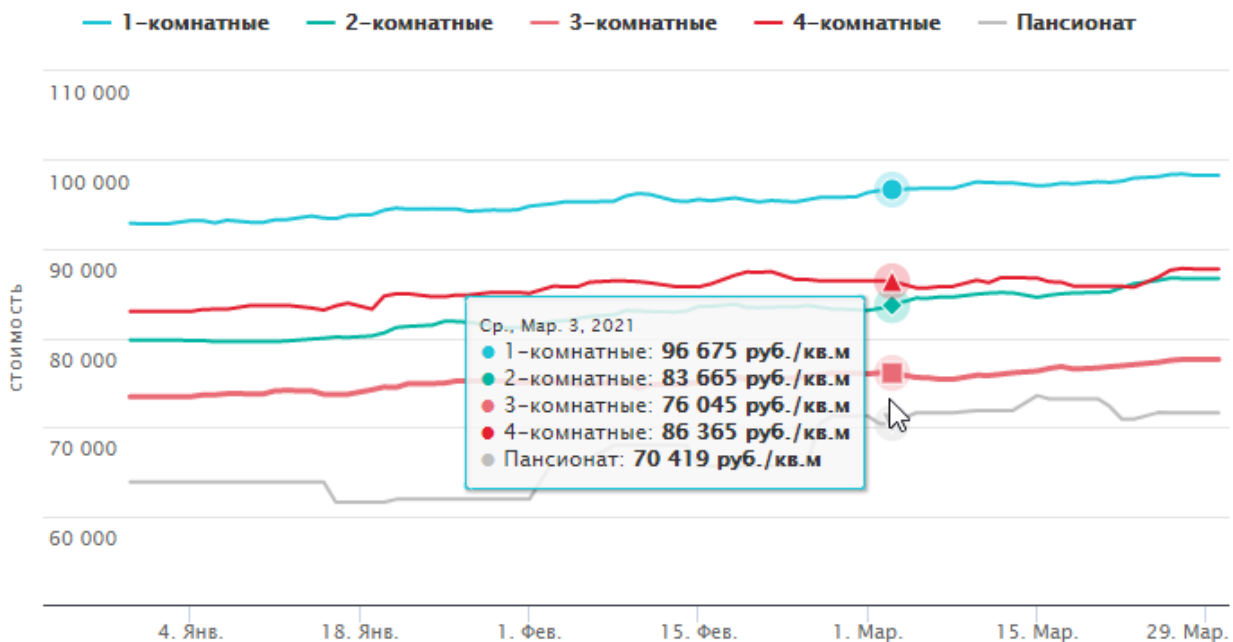


Рисунок 6 – Средняя стоимость предложения 1 кв.м жилой недвижимости в г. Хабаровске на дату оценки<sup>24</sup>

Ценовая характеристика предложения жилой недвижимости по районам города представлена на рисунке 14.

<sup>23</sup> Источник: <https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/32041/>.

<sup>24</sup> Источник: [https://khabarovsk.etagi.com/analytics/?city\\_id=255&class=flats&date\\_from=2020-12-30&date\\_to=2021-03-30&resolution=70&country\\_id=1](https://khabarovsk.etagi.com/analytics/?city_id=255&class=flats&date_from=2020-12-30&date_to=2021-03-30&resolution=70&country_id=1)





Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Центральный	117 607 руб./кв.м	12323
Железнодорожный	99 709 руб./кв.м	10463
Индустриальный	98 447 руб./кв.м	15555
1-й мкр.	98 061 руб./кв.м	462
Кировский	96 951 руб./кв.м	3835
Южный мкр.	95 707 руб./кв.м	255
Краснофлотский	87 038 руб./кв.м	6709
Березовка пос.	79 551 руб./кв.м	397
Северный мкр.	77 843 руб./кв.м	94
Красная речка	70 995 руб./кв.м	402

Рисунок 7 – Средняя цена предложения жилой недвижимости по районам города<sup>25</sup>

### Основные факторы, влияющие на цену жилой недвижимости

В качестве основных ценообразующих факторов для жилой недвижимости, относящейся к группе «Массовое жилье советской постройки»<sup>26</sup> можно выделить:

- условия продажи (скидка на торг);
- местоположение;
- количество комнат;
- уровень отделки квартиры;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- транспортная доступность;
- материал стен;
- этаж;
- тип (планировка) квартиры;
- площадь кухни;
- развитость инфраструктуры;
- близость от остановок общественного транспорта;
- наличие балкона / лоджии;
- техническое состояние дома (степень физического износа);
- архитектурный облик дома;
- санузел (раздельный / совмещенный);
- состояние подъезда, мест общего пользования;
- видовые характеристики квартиры;
- тип парковки (достаточность парковочных мест);
- высота потолка;
- типичный срок экспозиции;
- передаваемые права.

<sup>25</sup> Источник: [https://khabarovsk.etagi.com/analytics/?city\\_id=255&class=flats&date\\_from=2020-12-30&date\\_to=2021-03-30&resolution=70&country\\_id=1](https://khabarovsk.etagi.com/analytics/?city_id=255&class=flats&date_from=2020-12-30&date_to=2021-03-30&resolution=70&country_id=1)

<sup>26</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

При перечислении основных ценообразующих факторов необходимо понимать, что, учитывая низкий уровень развития регионального рынка, далеко не все факторы в настоящее время оказывают существенное влияние на цену.

**Основные выводы относительно вторичного рынка жилья в г. Хабаровске**

Рынок жилья в Хабаровском крае представляет собой наиболее развитую и активную часть рынка недвижимости.

Квартальное изменение средних цен предложения жилой недвижимости, в зависимости от количества комнат в квартире, составляет в г. Хабаровске 6-9%, в г. Комсомольске-на Амуре 1-4%.

Средняя цена предложения по состоянию на дату оценки (25.06.2021 г.):

- в г. Хабаровске:

1-комнатных квартир составляет 96 675 руб./кв.м,

2-комнатных квартир - 83 665 руб./кв.м;



### 3 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

#### 3.1. Затратный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 п. 18 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: *«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

*Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».*

Затратный подход исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени. Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход дает оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, за вычетом износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительство на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности в вычислениях.

Кроме того, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора<sup>27</sup>, что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка объекта оценки.

***На основании вышеизложенного затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода.***

<sup>27</sup> ст.36 Земельного Кодекса РФ



### 3.2. Доходный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 п. 15 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: *«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»*

*Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».*

Объектом оценки является квартира. Единственным обнаруживаемым на рынке способом получения дохода от такого объекта является его использование для удовлетворения личных потребностей собственника. На рынке не существует и не может быть способа прогнозирования дохода от такого использования объекта, поскольку данное использование не является самостоятельным, а всегда встроено в какой-либо собственный ритм жизни. Кроме того, рыночная стоимость квартиры на рынке не определяется вероятным его использованием у конкретных владельцев.

В настоящем Отчете доходный подход не использовался, в связи с невозможностью определения чистого операционного дохода при сдаче в аренду квартиры. Даже при выявлении случаев аренды квартир установлено, что при сдаче в аренду собственник указывает не размер чистой аренды, а аренды в целом с учетом эксплуатационных затрат, которые невозможно выделить.

***Доходный подход не будет использован для оценки объекта недвижимого имущества в силу невыполнения условий применения данного подхода.***



### 3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Министерства экономического Развития и торговли Российской от 20 мая 2015 г. № 297: «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

*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».*

Для оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

*Метод прямого сравнения.* Базируется на информации о недавних ценах предложений или сделок с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке по объектам недвижимости, схожими с объектом оценки. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене для оцениваемого объекта.

*Метод статистического моделирования стоимости.* По статистическим данным о стоимости и параметрах совокупности аналогичных объектов, методом регрессионного анализа разрабатывают модель стоимости. С помощью модели рассчитывается стоимость оцениваемого объекта с внесением поправок. Ограничения метода - объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа ценоформирующих факторов («Основные статистические показатели, имеющие значение для экономических приложений», таблица 1.1, авторы А.Г. Барлиани, С.А. Вдовин, А.Ю. Гридасов, Сибирская Государственная Геодезическая Академия<sup>28</sup>).

#### ***Предварительный выбор метода оценки рыночной стоимости земельного участка***

Выбор конкретного метода оценки может быть осуществлен только после анализа информации о сделках купли-продажи (или оферты), позволяющей выяснить – каким количеством аналогов может располагать оценщик для выполнения расчетов и что из себя представляют эти аналоги – незастроенные земельные участки или единые объекты недвижимости. Количество и качество исходной информации позволяют выбрать для выполнения расчетов оптимальные методы.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-

<sup>28</sup> [http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1\\_2.html](http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1_2.html)



аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Следовательно, можно определить следующий алгоритм действий Оценщика:

I этап – Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;

II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;

III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора;

IV этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости.

V этап – Проведение расчетов выбранным методом;

VI этап – Проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

***I этап – Обзор доступных оценщику источников получения информации для поиска аналогов и выбор источников.***

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации:

*Источник 1* – информация, размещенная на портале бесплатных объявлений FarPost.ru (г. Хабаровск).

*Источник 2* – информация, размещенная на портале бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru (г. Хабаровск).

*Источник 3* - Информация, размещенная на портале ДомКлик Сбер.

#### ***Выбор источников информации для поиска аналогов***

Критерии выбора источника информации:

1. Информация, приведенная в источнике должна быть максимально близкой по времени к дате оценки. Это позволяет свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки. В целях исключения влияния фактора времени и, соответственно, расчетной ошибки выборка аналогов производится в период с 01.02.2021 г. по 25.06.2021 г.

2. Информация должна быть либо на дату оценки, либо ретроспективной по отношению к дате оценки.

#### ***II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов.***

При отборе потенциальных аналогов, Оценщик использовал следующие критерии отбора:

1. Рассматриваются только предложения на вторичном рынке квартир;

2. Однокомнатные квартиры должны располагаться в п. Березовка в кирпичных (панельных) домах высотой не более 5 этажей;

3. Рассматриваются объявления, опубликованные в период с 01.02.2021 г. по 25.06.2021 г.

4. Публикации, не имеющие фотографий, характеризующих уровень и состояние отделки, не рассматриваются.

*Далее была проанализирована информация, представленная в источниках информации с учетом критериев отбора.*

*Источник 1.* На портале бесплатных объявлений FarPost.ru (г. Хабаровск) за анализируемый временной период имеется информация о предложении к продаже квартир, соответствующих критериям отбора.



*Вывод:* источник используется для поиска аналогов в отношении объекта оценки.

*Источник 2.* На портале бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru (г. Хабаровск) за анализируемый временной период имеется информация о предложении к продаже квартир, соответствующих критериям отбора.

*Вывод:* источник используется для поиска аналогов в отношении объекта оценки.

*Источник 3.* На портале ДомКлик Сбер за анализируемый временной период отсутствует информация о предложении к продаже квартир, соответствующих критериям отбора.

*Вывод:* источник не используется для поиска аналогов в отношении объекта оценки.

**ВЫВОД:** Таким образом, в качестве источника информации для поиска и подбора аналогов оценщиком принято решение использовать:

*Источник 1* – информация, размещенная на портале бесплатных объявлений FarPost.ru (г. Хабаровск).

*Источник 2* – информация, размещенная на портале бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru (г. Хабаровск).

*Источник 3* – Информация, размещенная на портале ДомКлик Сбер.

### **III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора**

Полное исследование информации о предлагаемых квартирах, используемых в качестве аналогов, приведено в Приложении 3 к настоящему отчету. Сводная информация об объектах-аналогах представлена в таблице 8.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 8 – Информация об объектах-аналогах

Объект	Местоположение	Дата предложения	Цена, руб.	Площадь общая, кв.м	Цена за 1 кв.м общей площади, руб./кв.м	Кол-во комнат	Этаж / Этажность	Материал стен	Балкон / Лоджия
<i>Источник - портал бесплатных объявлений FafPost.ru (Хабаровск)</i>									
Аналог 1	квартал 70-летия Октября, д.1	16.02.2021	2 850 000,00	27,00	105 555,56	1	1 / 4	кирпич	балкон
<i>Источник - портал бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru</i>									
Аналог 2	квартал Строитель, д.4	02.03.2021	3 150 000,00	34,90	90 257,88	1	5 / 5	панель	балкон
Аналог 3	ул. Ванинская, 10	01.02.2021	2 300 000,00	25,00	92 000,00	1	3 / 5	панель	балкон
Аналог 4	квартал 70-летия Октября, д.1	11.02.2021	3 000 000,00	34,00	88 235,29	1	4 / 5	кирпич	балкон

В результате проведенного анализа были отобраны аналоги, которые отличаются от объекта оценки только площадью, этажом расположения, материалом стен, уровнем отделки, что свидетельствует о том, что количество вносимых корректировок будет минимально, и, как следствие, минимальной будет вероятность появления расчетной ошибки.





#### **VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости.**

Таким образом, в результате анализа рыночной информации было отобрано 4 аналога.

Имеется 4 ценоформирующих фактора: площадь, этаж расположения, материал стен, уровень отделки. Следовательно, использование метода статистического моделирования невозможно, так как объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа ценоформирующих факторов, то есть минимально допустимое число аналогов должно быть равно 12 (3 фактора × 4). Данное условие не выполняется, следовательно, *использование метода статистического моделирования стоимости невозможно.*

В распоряжении оценщика остается только *метод прямого сравнения*, который и будет использован при выполнении расчетов.

#### **VII этап – Проведение расчетов выбранным методом**

При реализации метода прямого сравнения, в первую очередь, необходимо определить единицу сравнения, по которой будет проводиться расчет.

В качестве единиц сравнения для оценки стоимости жилого помещения (квартиры) могут быть использованы:

- стоимость за единицу площади объекта (стоимость 1 кв. м);
- стоимость всей квартиры.

Наиболее удобной величиной для осуществления сравнения между объектами аналогами является стоимость за единицу площади объекта, что и будет использовано в качестве единицы сравнения в расчетах.

*Вывод: В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м квартиры.*

***Элементами сравнения были определены следующие качественные и количественные характеристики:***

В качестве основных ценообразующих факторов для жилой недвижимости, относящейся к группе «Массовое жилье советской постройки»<sup>23</sup> выделяют:

- условия продажи (скидка на торг);
- местоположение;
- количество комнат;
- уровень отделки квартиры;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- транспортная доступность;
- материал стен;
- этаж;
- тип (планировка) квартиры;
- площадь кухни;
- развитость инфраструктуры;
- близость от остановок общественного транспорта;
- наличие балкона / лоджии;

---

<sup>23</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)



- техническое состояние дома (степень физического износа);
- архитектурный облик дома;
- санузел (раздельный / совмещенный);
- состояние подъезда, мест общего пользования;
- видовые характеристики квартиры;
- тип парковки (достаточность парковочных мест);
- высота потолка;
- типичный срок экспозиции;
- передаваемые права.

Далее рассмотрим представленные ценообразующие факторы в разрезе необходимости использования для объектов оценки:

- условия продажи (скидка на торг): в качестве аналогов используются цены предложения к продаже, которые необходимо корректировать на условия торга, корректировка вносится;

- местоположение: при подборе аналогов по всем объектам в качестве критерия отбора введено ограничение по местоположению. Поскольку все аналоги расположены в непосредственной близости к объектам оценки, корректировка не вносится;

- количество комнат является одним из критериев отбора, аналоги удовлетворяют данному критерию – корректировка не вносится;

- уровень отделки квартиры для всех квартир как объектов оценки, так и аналогов является индивидуальным и отличается качественными характеристиками, что требует внесения корректировки;

- общая площадь – индивидуальная характеристика каждого объекта, требуется внесение корректировки;

- состояние отделки, фактор учитываемый при характеристике уровня отделки квартиры, корректировка не вносится;

- транспортная доступность, развитость инфраструктуры, близость от остановок общественного транспорта – объекты аналоги расположены в непосредственной близости к объектам оценки и имеют аналогичный уровень транспортной доступности. Корректировка не вносится;

- материал стен, при наличии отличий в материале стен здания, в котором расположен объект аналог необходимо внесение корректировки;

- этаж – объекты-аналоги имеют отличия от объектов оценки по размещению в здании, необходимо внесение корректировки;

- тип (планировка) квартиры, корректировка вносится при различии в планировке квартир, применяется для квартир с количеством комнат 2 и более/;

- площадь кухни – не для всех объектов аналогов в публикациях указан данный показатель, что не позволяет сравнить объекты по данному фактору, корректировка не вносится;

- наличие балкона / лоджии корректировка вносится при выявлении отличий между объектами оценки и подобранными к ним аналогами;

- техническое состояние дома, по всем аналогам техническое состояние дома аналогично оцениваемым объектам, корректировка не вносится;

- архитектурный облик дома объектов оценки и объектов-аналогов не имеют отличительных особенностей, корректировка не вносится;

- санузел (раздельный / совмещенный) при выявлении отличий между объектами оценки и подобранными к ним объектами-аналогами вносится корректировка;



- состояние подъезда, мест общего пользования – информация по данному фактору в публикациях не представлена, соответственно, корректировка не вносится;
- видовые характеристики квартиры – расположение квартир объектов оценки и объектов-аналогов не предполагает наличие видовых особенностей, корректировка не вносится;
- тип парковки (достаточность парковочных мест) – информация по данному фактору в публикациях не представлена, соответственно, корректировка не вносится;
- высота потолка – информация по данному фактору в публикациях не представлена, соответственно, корректировка не вносится;
- типичный срок экспозиции – в качестве аналогов рассматриваются объекты, срок экспозиции которых не отличается от срока экспозиции объектов оценки;
- передаваемые права, поскольку в качестве аналогов используются предложения к продаже квартир, которое предусматривает передачу права собственности, а в отношении объектов оценки рассматривается право собственности, корректировка не требуется.

### 1. *Корректировка на условия продажи (скидка на торг)*

По объектам–аналогам представлена цена предложения. Необходимо внести поправку на уторговывание. Расчет корректировки осуществляется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры.»<sup>24</sup> стр. 220. Скриншот информации представлен ниже.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Рисунок 8 – Значение скидки на торг

Расчет скорректированной на торг цены предложения по аналогам приведен в таблице 9.

Таблица 9 – Расчет скорректированной на торг цены предложения по аналогам

Объект	Характер цены	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м	Корректировка на торг	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
Аналог 1	Цена предложения	105 555,56	0,947 (1-5,3%)	99 961,12
Аналог 2	Цена предложения	90 257,88	0,947 (1-5,3%)	85 474,21
Аналог 3	Цена предложения	92 000,00	0,947 (1-5,3%)	87 124,00
Аналог 4	Цена предложения	88 235,29	0,947 (1-5,3%)	83 558,82

<sup>24</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

---

## **2. *Корректировка на уровень отделки квартиры***

Уровень отделки квартиры для всех квартир как объектов оценки, так и аналогов является индивидуальным и отличается качественными характеристиками, в таблице 10 приведены сравнительные характеристики объектов оценки и аналогов по уровню и состоянию отделки.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 10 – Уровень отделки объекта оценки: 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55 и его аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	квартал 70-летия Октября, д.3	квартал 70-летия Октября, д.1	квартал Строитель, д.4	п.Березовка, ул. Ванинская, 10	квартал 70-летия Октября, д.1
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Деревянная утепленная	Металлическая	н/д
Отделка стен	Оштукатурены, выполнена подготовка под окраску или оклейку обоями	Выровнены, обои	Выровнены, обои	Выровнены, обои	Выровнены, обои
Отделка стен в санузле	Штукатурка	Стеновые панели	Кафель	Кафель, штукатурка, побелка	Кафель
Покрытие пола	Отсутствует	Линолеум	Линолеум	Линолеум	Линолеум
Покрытие пола в санузле	Кафель	Кафель	Кафель	Линолеум	Кафель
Окна	Пластиковые	Пластиковые	Пластиковые	Пластиковые	Пластиковые
Потолки	Натяжные	Штукатурка, побелка	Натяжные	Потолочная плитка	Штукатурка, побелка
Межкомнатные двери	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Инженерное и санитарно-технические устройства					
Отопление	Пластиковые трубы, алюминиевые радиаторы	н/д	Металлические трубы, чугунные радиаторы	Металлические трубы, алюминиевые радиаторы	Пластиковые трубы, алюминиевые радиаторы
Водоснабжение	Пластиковые трубы, счетчики водоснабжения	Пластиковые трубы, счетчики водоснабжения	н/д	н/д	Пластиковые трубы, счетчики водоснабжения
Отделка балкона	Металлическая решетка	Остекление	н/д	без отделки	Остеклен, утеплен
Бытовая техника	Отсутствует	Встроенная кухонная мебель	н/д	н/д	Встроенная кухонная мебель
Мебель	Отсутствует	Шкаф-купе	Шкаф-купе	н/д	н/д
<b>Уровень отделки</b>	<b>Требуется косметический ремонт</b>	<b>Комфортный ремонт</b>	<b>Современный ремонт</b>	<b>Современный ремонт</b>	<b>Комфортный ремонт</b>



Расчет корректировки осуществляется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры»<sup>25</sup> стр. 189. Скриншот информации представлен ниже.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 90

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рисунок 9 – Значение корректировки на уровень и состояние отделки

Расчет скорректированной на уровень и состояние отделки стоимости по аналогам приведен в таблице 11.

Таблица 11 – Расчет скорректированной на уровень и состояние отделки цены по аналогам

Объект	Уровень и состояние отделки	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./кв.м	Корректировка, руб./кв.м	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
Объект оценки	Требуется косметический ремонт			
Аналог 1	Комфортный ремонт	99 961,12	- 8 780	91 181,12
Аналог 2	Современный ремонт	85 474,21	- 4 403	81 071,21
Аналог 3	Современный ремонт	87 124,00	- 4 403	82 721,00
Аналог 4	Комфортный ремонт	83 558,82	- 8 780	74 778,82

### 3. *Корректировка на общую площадь*

Площадь квартиры является индивидуальной характеристикой каждой квартиры, подобрать полностью идентичные аналоги по данному фактору невозможно, поэтому требуется внесение корректировки.

<sup>25</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)



Расчет корректировки осуществляется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры.»<sup>26</sup> стр. 147. Скриншот информации представлен ниже.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 59

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,06	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Рисунок 10 – Значение корректировки на величину общей площади

Расчет скорректированной на общую площадь стоимости по аналогам приведен в таблице 12.

Таблица 12 – Расчет скорректированной на площадь стоимости по аналогам

Объект	Площадь, кв.м	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./кв.м	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
Объект оценки	32,50			
Аналог 1	30,00	91 181,12	1,00	91 181,12
Аналог 2	27,00	81 071,21	0,97	78 639,07
Аналог 3	33,00	82 721,00	1,00	82 721,00
Аналог 4	34,50	74 778,82	1,00	74 778,82

#### 4. **Корректировка на материал стен дома**

Расчет корректировки осуществляется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры.»<sup>27</sup> стр. 133. Скриншот информации представлен ниже.

<sup>26</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)

<sup>27</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)



Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

Рисунок 11 – Значение корректировки на материал стен дома

Расчет скорректированной на материал стен дома стоимости по аналогам приведен в таблице 13.

Таблица 13 – Расчет скорректированной на материал стен дома цены по аналогам

Объект	Материал стен дома	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./кв.м	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
Объект оценки	кирпич			
Аналог 1	кирпич	91 181,12	1,000	91 181,12
Аналог 2	панель	78 639,07	1,099 (1/0,91)	86 424,34
Аналог 3	панель	82 721,00	1,099 (1/0,91)	90 910,38
Аналог 4	кирпич	74 778,82	1,000	74 778,82

### 5. *Корректировка на этаж расположения квартиры*

Объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по размещению в здании, необходимо внесение корректировки.

Расчет корректировки осуществляется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры.»<sup>28</sup> стр. 159. Скриншот информации представлен ниже.

<sup>28</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 года, обновлено на февраль 2021 г.», под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на февраль 2021 г.)





Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Рисунок 12 – Значение корректировки на материал стен дома

Расчет скорректированной на этаж расположения квартиры стоимости по аналогам приведен в таблице 14.

Таблица 14 – Расчет скорректированной на этаж расположения квартиры стоимости по аналогам

Объект	Этаж / Этажность	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./кв.м	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
Объект оценки	4 / 5			
Аналог 1	1 / 4	91 181,12	1,08	98 475,61
Аналог 2	5 / 5	86 424,34	1,06	91 609,80
Аналог 3	3 / 5	90 910,38	1,00	90 910,38
Аналог 4	4 / 5	74 778,82	1,00	74 778,82

**6. *Корректировка на тип (планировку) квартиры***

Корректировка на тип (планировку) квартир не производится, так как и объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному параметру.

**7. *Наличие балкона / лоджии***

Корректировка на наличие балкона / лоджии у квартир не производится так как и объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному параметру.

**8. *Корректировка на санузел (раздельный / совмещенный)***

Корректировка на тип санузла (раздельный / совмещенный) у квартир не производится так как и объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному параметру.

***Согласование результатов***

После получения скорректированной стоимости по всем аналогам выполняется проверка вариации. Для этих целей рассчитывается коэффициент вариации – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных.

Коэффициент вариации характеризует отклонение признака внутри средней. Самые лучшие значения его до 20%. Если коэффициент вариации не превышает 33%, то



совокупность по рассматриваемому признаку можно считать однородной и использовать для проведения расчетов<sup>29</sup>.

Формула для расчета величины коэффициента вариации имеет вид:

$$K_v = \left| \left( \frac{C_a - C_{cp}}{C_{cp}} \right) \right|, \quad (1)$$

где  $K_v$  – коэффициент вариации (в долях или %);

$C_a$  – скорректированная стоимость по конкретному аналогу;

$C_{cp}$  – среднее значение скорректированной стоимости по всем аналогам, участвующим в расчете

Критерий проверки – величина коэффициента вариации должна находиться в диапазоне до 20%. Исключение – допускается более широкая граница диапазона вариации только при выполнении оценки в регионе с депрессивным рынком и при условии крайней ограниченности в подборе аналогов и только при условии не превышения границы в 33%.

В том случае, если значение вариации по одному или нескольким аналогам значительно превышает допустимые величины, целесообразно провести поэтапное удаление аналогов, имеющих максимальное значение вариации. Процедура проводится до тех пор, пока значение вариации по потенциальным аналогам не будут находиться в допустимом диапазоне.

После проверки вариации на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$V_B = \left( \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta}}{N-1} \right) \quad (2)$$

где:  $\Delta_{ан}$  – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);

$\sum \Delta$  – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;

$N$  – количество аналогов сравнения.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога,  $\Delta_{ан}$  по которому будет минимальна.

При проверке уровня разброса значений относительно среднего значения величины стоимости, выявлено, что использованные в расчете аналоги имеют значение вариации в пределах нормы до 33 %, поэтому далее проводится определение удельного веса и итоговой величины стоимости объекта оценки. Проверка вариации по отобраным аналогам и расчет стоимости выполнены в таблицах далее.

<sup>29</sup> Кривенкова Л. Н., Юзбашев М. М. Область существования показателей вариации и ее применение. Вестник статистики. 1991. №6. С. 66-70.

Адамов В.Е. Факторный индексный анализ. Методология и проблемы.–М: Статистика, 1977.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 15 - Проверка вариации по отобранным аналогам объекта оценки 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55

Показатель	Значение			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.	98 475,61	90 693,70	90 910,38	74 778,82
Среднее значение скорректированной стоимости за 1 кв.м, руб.	$\frac{98\,475,61+90\,693,70+90\,910,38+74\,778,82}{4} = 88\,714,63$			
<i>Проверка вариации</i>				
Вариация (расчетная формула)	$\left  \frac{98\,475,61-88\,714,63}{88\,714,63} \right $	$\left  \frac{90\,693,70-88\,714,63}{88\,714,63} \right $	$\left  \frac{90\,910,38-88\,714,63}{88\,714,63} \right $	$\left  \frac{74\,778,82-88\,714,63}{88\,714,63} \right $
Вариация, %	11,00%	2,23%	2,48%	15,71%
Вывод	норма	норма	норма	норма

Как видно из таблицы 15, значение вариации по всем аналогам находится в пределах допустимого диапазона, следовательно, на базе имеющихся аналогов и следует проводить окончательный расчет рыночной стоимости 1 кв. м объектов оценки. В процессе расчета нет необходимости повторять его полностью в объеме, приведенном ранее, так как скорректированная величина стоимости 1 кв.м квартиры по аналогам не изменится. Поэтому используются уже рассчитанные в таблице 33 значения.



Таблица 16 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55

Показатель	Значение				
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Расчет удельного веса</i>					
Цена предложения, руб. (X0)		105 555,56	90 257,88	92 000,00	88 235,29
Скорректированная цена предложения, руб. (X1)		98 475,61	90 693,70	90 910,38	74 778,82
Суммарное отклонение, формула $1 - \frac{X1}{X0}$		$1 - \frac{98\,475,61}{105\,555,56}$	$1 - \frac{90\,693,70}{90\,257,88}$	$1 - \frac{90\,910,38}{92\,000,00}$	$1 - \frac{74\,778,82}{88\,235,29}$
Суммарное отклонение, % (Δан)		6,7%	0,5%	1,2%	15,3%
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)		6,7% + 0,5% + 1,2% + 15,3% = 23,7%			
Удельный вес (расчетная формула) $\left( \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta}}{N - 1} \right)$		$\frac{1 - \frac{6,7\%}{23,7\%}}{4 - 1}$	$\frac{1 - \frac{0,5\%}{23,7\%}}{4 - 1}$	$\frac{1 - \frac{1,2\%}{23,7\%}}{4 - 1}$	$\frac{1 - \frac{15,3\%}{23,7\%}}{4 - 1}$
Удельный вес, %		23,91%	32,63%	31,65%	11,81%
<i>Расчет стоимости для объекта оценки</i>					
Скорректированная цена предложения, руб.		98 475,61	90 693,70	90 910,38	74 778,82
Удельный вес, %		23,9%	32,6%	31,7%	11,8%
Удельный вес, руб.		23 545,52	29 593,35	28 773,14	8 831,38
Наиболее вероятное значение рыночной стоимости 1 кв.м земельной ренты, руб.	90 743,39				
Площадь квартиры, кв.м	32,50				
Рыночная стоимость, руб.	2 949 160				

Рыночная стоимость объекта оценки 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55 на дату оценки 25.06.2021 г. составляет 2 949 000 руб. (с учетом округления).



### 3.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В соответствии с требованиями пункта 8 «к» ФСО № 3 в отчете должно содержаться «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Для согласования стоимости, полученной различными методами или подходами, обычно применяются следующие методы:

*Метод усреднения полученных результатов.* Применяется в том случае, когда результаты расчетов, полученные различными подходами или методами очень близки друг к другу (разброс от среднего значения не превышает 3-5%). При этом, оценщик должен быть уверен, что достоверность результатов, полученных различными подходами или методами, одинакова;

*Метод весовых коэффициентов.* Наиболее часто используется в оценке, особенно на нестабильных рынках. Суть метода – результату расчетов каждым из подходов или методом присваивается соответствующий удельный вес достоверности результата. Весовые коэффициенты могут определяться методом балльной оценки или методом анализа иерархий. Метод балльной оценки более прост в применении, но требует дополнительного обоснования выбранных оценщиком баллов. Метод анализа иерархий более сложен в применении, но уже более 100 лет используется в любых отраслях науки, где требуется согласование результатов при взаимном влиянии друг на друга различных методов (способов) расчета и отлично себя зарекомендовал. Дополнительная проверка матриц на согласованность полностью исключает вероятность возникновения ошибки и практически исключает влияние субъективного фактора на итоговый результат. Поэтому дополнительного обоснования выбранных баллов не требуется.

Поскольку расчеты выполнялись с использованием одного подхода (сравнительного), то полученный в результате расчетов результат в дополнительном согласовании не нуждается. Рыночная стоимость имущества будет равна результату расчетов, полученному с применением этого подхода. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице далее.

Таблица 17 – Результаты определения рыночной стоимости земельного участка (НДС не облагается)

Показатель	Значение, руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55	2 949 000



#### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки «Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3», была определена на дату оценки 25.06.2021 года с использованием применяемых подходов к оценке.

На основании произведенного изучения и анализа представленной Заказчиком документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки «Квартира №61, общей площадью 32,5 кв.м, назначение: жилое, этаж 4, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д.3», по состоянию на 25.06.2021 года составляет (НДС не облагается):

**2 949 000 (два миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей.**

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»

Ю.А. Демьяненко

Оценщик

Ю.А. Демьяненко



## Приложение 1

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком<sup>46</sup>

### СОДЕРЖАНИЕ

- 1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/3999926767, выданная ФГИС ЕГРН 22.06.2021 года в отношении объекта недвижимости: «Квартира, назначение: жилое помещение; площадь общая – 32,5 кв.м, этаж – 04; адрес (местоположение): Хабаровский край, г.Хабаровск, кв-л 70-летия Октября, д.3, кв.61» 64

<sup>46</sup> В настоящем Приложении приведены копии документов, что предусмотрено п.12 ФСО № 3, который гласит «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Таким образом, так как Оценщику были предоставлены оригиналы документов, то к отчету прилагаются КОПИИ. Требования об обязательном заверении оригиналов и / или прилагаемых копий с оригиналов в действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, отсутствуют.



**ФГИС ЕПН**  
 Единый государственный реестр недвижимости

Форм 1

Плановый отчет о выполнении работ по кадастровому делу по объекту недвижимости  
 «Выдача в Единый государственный реестр недвижимости выписки из Единого государственного реестра недвижимости»

На основании запроса от 20.06.2022 г. поступившего на рассмотрение 22.06.2022 г. сообщаем, что согласно плану Единого государственного реестра недвижимости:

Информация об объекте недвижимости				
Тип №	Регион Д	Всего листов плана Д	Всего листов	Всего листов выписки
12.06.2022	76	082621509920161		
Кадастровый номер:		77:12:0040404:017		
Кадр. регистрационный номер:		77:12:0040404:017		
Дата вступления в законную силу:		28.04.2022		
Регистратор:		Информационный центр «Единый государственный реестр недвижимости» (77:12:0040404:017)		
Адрес:		Хабаровский край, г. Хабаровск, по-1, 79-й км Океана, д. 1, кв. 81		
Классификация:		ЗЗ		
Категория:		Жилая недвижимость		
Классификация:		Жилая недвижимость		
Кадр. номер, указанный на карте (номер плана кадастрового, кадастровый лист):		Лист № 01		
Важность графика:		Кадровый		
Кадровый статус (руб.):		104504.11		

Генеральный реестратор		ФГИС ЕПН
подпись (подлинная подпись)	подпись	подпись, фамилия

5/12

Информация об объекте недвижимости				
Тип №	Регион Д	Всего листов плана Д	Всего листов	Всего листов выписки
12.06.2022	76	082621509920161		
Кадастровый номер:		77:12:0040404:017		
Кадровый номер (наименование объекта недвижимости, в котором выдан кадастровый план):		77:12:0040404:017		
Кадровый номер объекта недвижимости, на который оформлен кадастровый план:		данные отсутствуют		
Кадровый номер объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
Система владения объектом недвижимости в форме предприятия (на государственного капитала):				
Система владения объектом недвижимости в форме личного подданного капитала:				
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Система владения объектом недвижимости в аренду (аренда государственного имущества):		данные отсутствуют		
Система владения объектом недвижимости:				
Кадровый статус:		данные отсутствуют		
Система (в отношении объекта недвижимости, описанного в акте вывоза строительного мусора) (форма, в которой производится вывоз строительного мусора) (форма вывоза):		данные отсутствуют		

Генеральный реестратор		ФГИС ЕПН
подпись (подлинная подпись)	подпись	подпись, фамилия

5/12





**ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Информация	
Лист № _____ Раздел Д _____	Итого листов раздела Д: _____
12.06.2012 № 002010/009/2012	Итого листов выданы _____
Календарный номер	0113060004.017
Сфера ответственности:	Сфера ответственности: «Исполнение работ по оценке»
Объект оценки:	Сведения об объектах для оценки в разделе 5 инструкции. Сведения об объектах для оценки в разделе 6 инструкции.
Выполнен заказчик:	Имя: Евгений Александрович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полномочиями должности:	подпись: _____
	инициалы, фамилия: _____

01.11

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 1

Информация	
Лист № _____ Раздел Д _____	Итого листов раздела Д: _____
12.06.2012 № 002010/009/2012	Итого листов выданы _____
Календарный номер	0113060004.017
1. Правильность (архивальность):	11 Объект недвижимости «Имущество «Девострой-инвест», ИНН 0715000284
1. Вид: вид и для государственной регистрации права	11 Собственность № 27-04-20199/148 от 21.11.1999
Структура прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Земельная регистрация
дата государственной регистрации:	06.06.2019
номер государственной регистрации:	07:13:004/018/117:21930/2028-28
1.1.1. Вид, на который установлен и регистрируется право обременения объекта недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено обременение права и обременения объекта недвижимости:	не определено
наименование государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение сделок по регистрации (з/д) №291/УД от 29.06.2008. ОСП на Красноярский район Хабаровска
вид:	Земельная регистрация
дата государственной регистрации:	08.06.2019
номер государственной регистрации:	07:13:004/018/117:21930/2028-28
1.1.1. Вид, на который установлен и регистрируется право обременения объекта недвижимости:	
вид, в пользу которого установлено обременение права и обременения объекта недвижимости:	не определено
наименование государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение сделок по регистрации (з/д) №291/УД от 29.06.2008. ОСП на Красноярский район Хабаровска
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полномочиями должности:	подпись: _____
	инициалы, фамилия: _____

01.11



Выводы		
Дата № _____	Регистр № _____	
Итого объектов оценки: _____		
Итого объектов: _____		
Итого листов выводов: _____		
Код отчетной формы: <b>37-10-000004-017</b>		
1.1.1	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-24
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	
1.1.4	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-04
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	
1.1.3	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-04
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	

Государственный регистратор полномочиями должности	подпись	ФТИС: ИИДН инициалы, фамилия
---	---------	---------------------------------

И.П.

Выводы		
Дата № _____	Регистр № _____	
Итого объектов оценки: _____		
Итого объектов: _____		
Итого листов выводов: _____		
Код отчетной формы: <b>37-10-000004-017</b>		
1.1.8	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-04
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	
1.1.1	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-04
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	
1.1.3	ИИД	История регистрации
	даты государственной регистрации	01.08.2020
	номер государственной регистрации	37-21-0010016-143-210000028-04
	зем. на который установлен ограниченный срок в обращении объекта недвижимости	

Государственный регистратор полномочиями должности	подпись	ФТИС: ИИДН инициалы, фамилия
---	---------	---------------------------------

И.П.



Виды работ		Итого часов работы	
Лист №	Решение №	Итого часов работы №	Итого страниц
12.00.2012 № 0002/ПР/2012			
Коллективный автор		ИП 115-000004-017	
3.1.8	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	18.00.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.1	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
3.1.10	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	17.00.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.00-40	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
3.1.11	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	17.00.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.00-40	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
		Поступила оплата в размере за совершение действий по регистрации (суд № 000117017902 от 12.02.2012) ОСП по Крайнему району Хабаровск	
		Поступила оплата в размере за совершение действий по регистрации (суд № 000117014210 от 12.02.2012) ОСП по Крайнему району Хабаровск	
		Поступила оплата в размере за совершение действий по регистрации (суд № 000117015270 от 12.02.2012) ОСП по Крайнему району Хабаровск	
Государственный регистратор			ОТК: ИПИ
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

4/11

Виды работ		Итого часов работы	
Лист №	Решение №	Итого часов работы №	Итого страниц
12.00.2012 № 0002/ПР/2012			
Коллективный автор		ИП 115-000004-017	
3.1.12	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	18.00.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.1	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
3.1.13	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	18.00.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.40	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
3.1.14	ИД	Защита регистрации	
	для государственной регистрации	18.18.2000	
	интер государственной регистрации	27.23.0010010.117-25/03/2012.77	
	услуг, по которым установлены ограничения прав в образовательной области специальности		
		Поступила оплата в размере за совершение действий по регистрации (суд № 000117014270 от 12.11.2012) ОСП по Крайнему району Хабаровск	
Государственный регистратор			ОТК: ИПИ
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

4/11



Выданы	
Лист № _____	Регистр № _____
Всего листов выдано _____	
Всего страниц выдано _____	
12.06.2022 № 00324/2022-И/2022	
Бюджетный номер _____ 37-15-0000404-017	
№ п/п	№ документа
1.1.13	Зарегистрировано
дата государственной регистрации	02.11.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2020-11
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	не определено
наименование государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срД 36.0001.004.010) от 01.11.2020 ОСП в Крайновском районе Хабаровска
№ п/п	№ документа
1.1.16	Исключено
дата государственной регистрации	28.04.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2019-1
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 28.04.2019 по 28.11.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество Банк "Угурс", ИНН 3721800001
наименование государственной регистрации	Запись о вводе недвижимости в эксплуатацию 05-0-2018 от 14.04.2018
№ п/п	№ документа
1.1.17	Зарегистрировано
дата государственной регистрации	01.06.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2020-22
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	не определено
наименование государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срД 36.0001.004.010) от 01.06.2020 ОСП в Крайновском районе Хабаровска

Государственный регистратор	подпись	Ф.И.О. ИДН
лицо, исполняющее обязанности		инициалы, фамилия

4/ 11

Выданы	
Лист № _____	Регистр № _____
Всего листов выдано _____	
Всего страниц выдано _____	
12.06.2022 № 00324/2022-И/2022	
Бюджетный номер _____ 37-15-0000404-017	
№ п/п	№ документа
1.1.18	Зарегистрировано
дата государственной регистрации	02.11.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2020-19
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	не определено
наименование государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срД 36.0001.004.010) от 01.11.2020 ОСП в Крайновском районе Хабаровска
№ п/п	№ документа
1.1.19	Исключено
дата государственной регистрации	28.04.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2020-10
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	не определено
наименование государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срД 36.0001.004.010) от 04.05.2020 ОСП в Крайновском районе Хабаровска
№ п/п	№ документа
1.1.20	Зарегистрировано
дата государственной регистрации	01.06.2020
номер государственной регистрации	37-15-0010010-017-2/020/2020-04
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	не определено
наименование государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срД 36.0001.004.010) от 01.06.2020 ОСП в Крайновском районе Хабаровска

Государственный регистратор	подпись	Ф.И.О. ИДН
лицо, исполняющее обязанности		инициалы, фамилия

4/ 11



Выводы		Итого объектов	
Лист №	Результат	Итого объектов	Итого объектов
12.00.2022	№ 0002/2022/0001/0001	Итого объектов	Итого объектов
Культурный объект		37.13.000004.017	
1.1.11	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	18.09.2020	
	номер государственной регистрации	37.13.000004.017.27.000.0000.017	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №201971756/2705 от 14.05.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
1.1.12	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	01.03.2021	
	номер государственной регистрации	37.23.000006.017.27.000.0001.018	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №210071115/283 от 08.04.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
1.1.13	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	26.10.2020	
	номер государственной регистрации	37.13.000004.017.27.000.0000.02	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №20171756/2705 от 17.10.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
Государственный регистратор			ОТК: ЕИДН
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

4/11

Выводы		Итого объектов	
Лист №	Результат	Итого объектов	Итого объектов
12.00.2022	№ 0002/2022/0001/0001	Итого объектов	Итого объектов
Культурный объект		37.13.000004.017	
1.1.14	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	27.10.2020	
	номер государственной регистрации	37.23.000006.017.27.000.0000.017	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №210071115/283 от 25.10.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
1.1.15	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	04.08.2020	
	номер государственной регистрации	37.23.000006.017.27.000.0000.018	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №20200008/2705 от 08.07.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
1.1.16	ИД	Историческая регистрация	
	дата государственной регистрации	27.09.2020	
	номер государственной регистрации	37.23.000006.017.27.000.0000.018	
уточ. по которой установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости			
ИД, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости		не определено	
номер государственной регистрации		Поставлено в очередь на совершение действий по регистрации (ФД №41006117/2705 от 27.09.2020, ОСП по Краснофлотскому району Хабаровска)	
Государственный регистратор			ОТК: ЕИДН
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

4/11



Выявление		
Загл №	Регистр №	Всего листов выдано №
12.06.2012 № 00324/00000001		Всего листов выдано
Бюджетный номер		37-10-000000-017
3. 3.1.23	защита государственной регистрации	Удостоверение регистрации
	защита государственной регистрации	№ 00 00 00 00
	защита государственной регистрации	37.12.001010.11.17.000000.017
3. 3.1.23	защита государственной регистрации права в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	По существу
	защита государственной регистрации права в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	По существу
	защита государственной регистрации	Поступление в сферу в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности
1.	Защита в судебной форме прав требования	Защита отсутствует
2.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав	Защита отсутствует
3.	Судебная защита в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
4.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
5.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
6.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
7.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
8.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
9.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует
10.	Судебная защита в сфере охраны интеллектуальных прав в сфере охраны объектов интеллектуальной собственности	Защита отсутствует

Государственный регистрационный номер	ИНН	ФГИС ЕГРН
Восстановление документов	ИНН	ИНН



## Приложение 2 Материалы фотофиксации

### СОДЕРЖАНИЕ

Фотография 1 – Общий вид жилого дома	72
Фотография 2 – Общий вид жилого дома	72
Фотография 3 – Общий вид жилого дома	72
Фотография 4 – Общий вид жилого дома	72
Фотография 5 – Вид жилого помещения	73
Фотография 6 – Вид жилого помещения	73
Фотография 7 – Вид жилого помещения	73
Фотография 8 – Вид жилого помещения	73
Фотография 9 – Вид жилого помещения	74
Фотография 10 – Вид жилого помещения	74
Фотография 11 – Вид жилого помещения	74
Фотография 12 – Вид жилого помещения	74
Фотография 13 – Вид жилого помещения	74
Фотография 14 – Вид жилого помещения	74



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

**Объект оценки: 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 61**



Фотография 1 – Общий вид жилого дома



Фотография 2 – Общий вид жилого дома



Фотография 3 – Общий вид жилого дома



Фотография 4 – Общий вид жилого дома





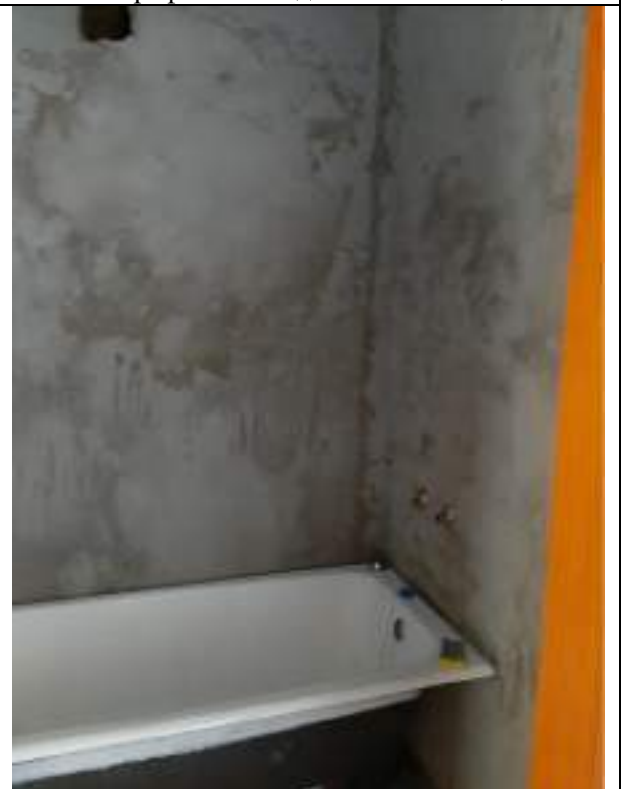
Фотография 5 – Вид жилого помещения



Фотография 6 – Вид жилого помещения



Фотография 7 – Вид жилого помещения



Фотография 8 – Вид жилого помещения



Фотография 9 – Вид жилого помещения



Фотография 10 – Вид жилого помещения



Фотография 11 – Вид жилого помещения



Фотография 12 – Вид жилого помещения



Фотография 13 – Вид жилого помещения



Фотография 14 – Вид жилого помещения



## Приложение 3 Копии документов и источников внешней информации

### СОДЕРЖАНИЕ

#### Сведения об объекте оценки, полученные из внешних источников

1	Копия карты-схемы Хабаровского края с указанием места расположения объекта оценки.	76
2	Копия карты-схемы гор. Хабаровска с указанием места расположения объекта оценки.	77
3	Копия карты-схемы гор. Хабаровска с указанием локального места расположения объекта оценки	78
4	Копия страницы официального сайта Росреестра, сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line»	79
5	Копия страницы сайта ДОМ.МИНЖКХ с характеристикой объектов оценки	81

#### Анализ источников информации для подбора аналогов (сравнительный подход)

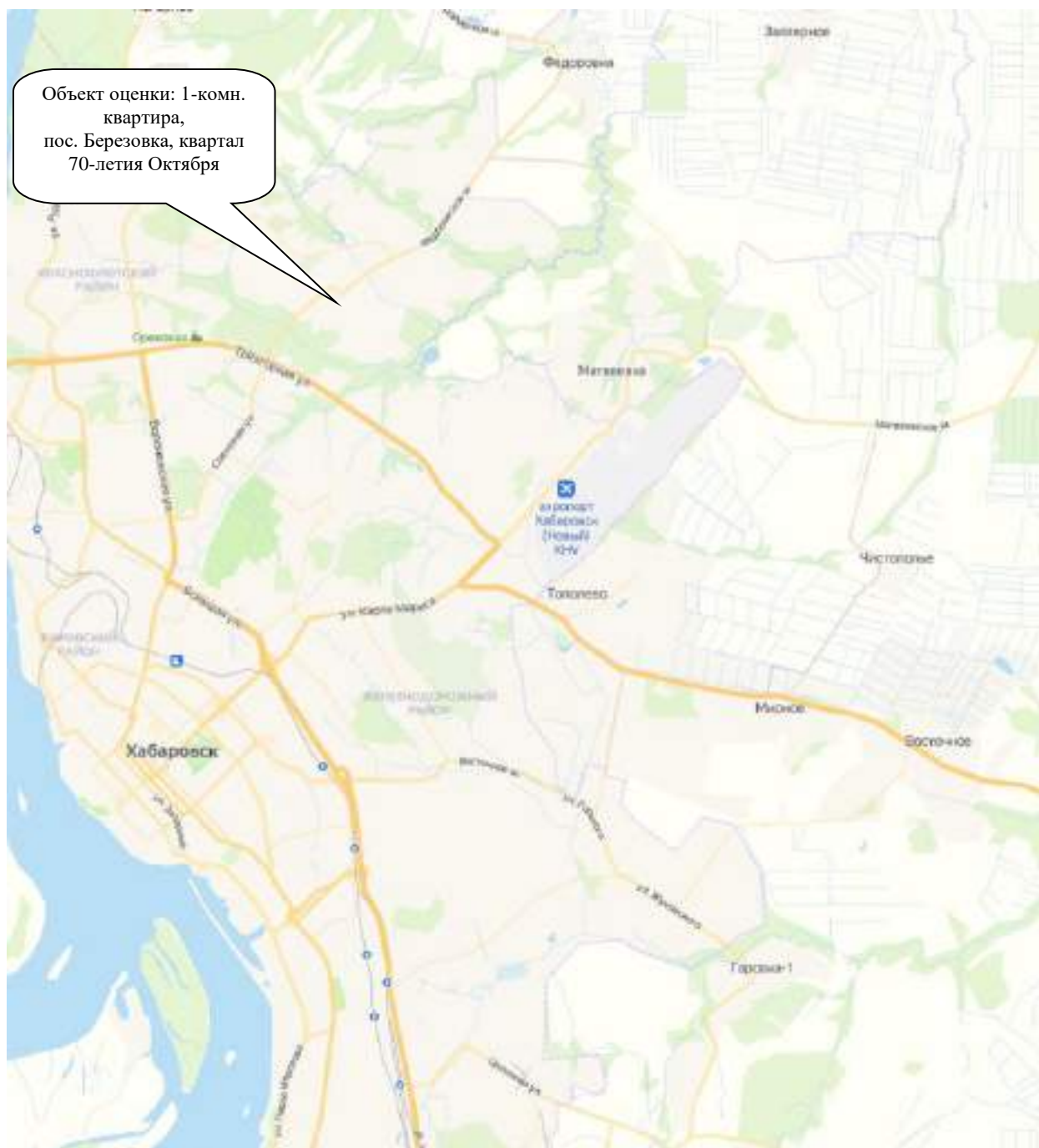
6	Информация, размещенная на портале бесплатных объявлений FafPost.ru (Хабаровск)	84
7	Информация, размещенная на портале бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru	86
8	Сводная информация об объектах-аналогах для расчетов методами сравнительного подхода	94

#### Иные источники внешней информации (справочники, аналитические материалы)

9	Копии страниц «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.» под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.	95
---	--	----



Копия карты-схемы Хабаровского края с указанием места расположения объекта оценки



Объект оценки: 1-комн.  
квартира,  
пос. Березовка, квартал  
70-летия Октября

Копия карты-схемы города Хабаровска с указанием места расположения объекта оценки



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



Копия карты-схемы гор. Хабаровска с указанием локального места расположения объекта оценки



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 27.23.0010916.317

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 28.06.2012

Этаж: 4

Площадь ОКС'а: 32,5

Единица измерения (мод): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 1545681,15

Дата внесения стоимости: 10.02.2020

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Адрес (местоположение): Хабаровский край, г. Хабаровск, кв-п. 70-летия Октября, д. 3, кв. 81

(ОКС) Тип: Квартира, Жилое помещение

Дата обновления информации: 05.05.2021

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 18872

Инвентарный номер: нет

Условный номер: 27.23.70ЛЕ.3/285.61

Форма собственности:

#### Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2019-1 от 28.04.2019 (Ипотека)
	№ 27.23.0010918.317-27/020/2020-5 от 14.02.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-16 от 20.05.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-17 от 20.05.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-19 от 27.05.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010918.317-27/020/2020-20 от 03.08.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-22 от 03.08.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-24 от 03.08.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-29 от 03.08.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010918.317-27/020/2020-34 от 03.08.2020 (Запрещение регистрации)
	№ 27.23.0010916.317-27/020/2020-37 от 04.08.2020 (Запрещение регистрации)



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

№ 27-01-25/1999-149 от 23.11.1999  
(Собственность)

№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-40 от 05.08.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-43 от 18.08.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-53 от 10.09.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-54 от 10.09.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-65 от 17.09.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-69 от 17.09.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-71 от 18.09.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-73 от 02.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-74 от 02.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-77 от 02.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-82 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-87 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-90 от 27.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2020-92 от 27.10.2020 (Запрещение регистрации)  
№ 27-23-0010916:317-27/020/2021-156 от 05.05.2021 (Запрещение регистрации)

Копия страницы Портала Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» с информацией об объекте оценки: 1-комнатная квартира, расположенная по адресу:  
г. Хабаровск, п. Березовка, квартал 70-летия Октября, д. 3, кв. 55.

Адрес:

[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP0tHjxn0xYq3CIw1UFBvpT2kkIDpoRp006a6vjvTdqOeAEOZnLYj\\_f2vV2UoD1KFPuUGTOyVCy3eZwMabQKZngS4Hm0wiGOZzLHPo4AtgP0cRWwxCj5D98CHB8uPAKWn1yVmHg3AM7iLZHYmgwp4CeCSeDNI9PtCMjah\\_eXhecBYLRxM3ipjC7zXGgU38NGMM2PhLtDuu6xbGphJ9mwzA9UNUXqgC6vjRbC-MYNN43uoaxi2hRC9V3OWiaKvXDs-WMMIzwc-zg8T6Hmu7Jcm0BXtHxalbVsfcSDkatqmR0N1SLrNZv0JHgvkTYyP0jVtyym5bUwYUwuzmbqdkPKuhVja1y026WnzumfTGdqQqZ0sXt9nK1dSyhub6CZ4qK3UhW7Pci3onjwL\\_yvux80fL3x/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_G04E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectD ataController==/?object\\_data\\_id=27:23:10916:317&dbName=firLite&region\\_key=127](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP0tHjxn0xYq3CIw1UFBvpT2kkIDpoRp006a6vjvTdqOeAEOZnLYj_f2vV2UoD1KFPuUGTOyVCy3eZwMabQKZngS4Hm0wiGOZzLHPo4AtgP0cRWwxCj5D98CHB8uPAKWn1yVmHg3AM7iLZHYmgwp4CeCSeDNI9PtCMjah_eXhecBYLRxM3ipjC7zXGgU38NGMM2PhLtDuu6xbGphJ9mwzA9UNUXqgC6vjRbC-MYNN43uoaxi2hRC9V3OWiaKvXDs-WMMIzwc-zg8T6Hmu7Jcm0BXtHxalbVsfcSDkatqmR0N1SLrNZv0JHgvkTYyP0jVtyym5bUwYUwuzmbqdkPKuhVja1y026WnzumfTGdqQqZ0sXt9nK1dSyhub6CZ4qK3UhW7Pci3onjwL_yvux80fL3x/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_G04E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectD ataController==/?object_data_id=27:23:10916:317&dbName=firLite&region_key=127)





Копия страницы сайта ДОМ.МИНЖКХ с характеристикой объектов оценки

ДОМ.МИНЖКХ Жилищный фонд Управление для компаний О проекте Обратная связь

Результат: Хабаровский край / Хабаровск / кв.л. 70-летия Октября Э

**Анкета дома кв. Хабаровск, кв.-л. 70-летия Октября Э**

Многоквартирный дом в Хабаровске, Хабаровском крае, по адресу кв.-л. 70-летия Октября Э построен в 1992 году. Запасный номер общедомовой территории 2710.20, кадастровый номер. Дом находится под управлением УК «Славный юг» с 01.10.2008

Адрес: кв.л. 70-летия Октября Э, Хабаровск, Хабаровский край [На карте](#)

Год постройки: 1992

Количество этажей: 5

Тип дома: Многоквартирный дом

Номер этажной: 80

Капитальный ремонт: не закончен

Серия, тип постройки: индия

Тип проводки: Железобетонная

Материал несущих стен: кирпич

Тип мусоропровода: открытый

Дом признан аварийным: Нет

Выписка из ЕГРН: [Найти выписку](#)

Датум площади: есть

Спортивная площадка: не имеет

Кадастровый номер: 27:02:020102:007

Управляющая компания: УК «Славный юг» с 01.10.2008

[Смотреть историю дома для УК](#)

Сведения о доме **Составленный ремонт**

Реализация региональной программы направления многоквартирных домов (общедомовые)

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт систем электроснабжения	2009	Нет данных	пл.м.
Ремонт систем теплоснабжения	2009	Нет данных	пл.м.
Ремонт систем газоснабжения	2000	Нет данных	пл.м.
Проведение государственной экспертизы	2008	Нет данных	пл.м.
Ремонт систем водоснабжения	2009	Нет данных	пл.м.
Ремонт систем водоотведения	2009	Нет данных	пл.м.
Ремонт крыши	2000	Нет данных	кв.м.
Ремонт подвальных помещений	2000	Нет данных	кв.м.
Ремонт фундамента дома	2000	Нет данных	кв.м.

Реализация программы направления многоквартирных домов с участием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Вид услуги (работы)	Объем работ (работ)	Стоимость (руб.)	Дата завершения
Ремонт теплоснабжения	1	1200000.00	14.09.2010



Вводные данные		Капитальный ремонт	
Год ввода в эксплуатацию	1994	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	0,00
Детская площадка	Есть	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	1 396,00
Дом признан аварийным	Нет	Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	6 078,50
Дополнительная информация	отсутствует	Площадь парковки м <sup>2</sup>	400,00
Количество жилых помещений	60	Серия тип постройки/этажность	индв.
Класс энергетической эффективности	Не провозен	Спортивная площадка	Не имеется
Количество подъездов	4	Формирование фонда кап. ремонта	на счете регионального оператора
Наибольшее количество этажей	9	Тип дома	Многоквартирный дом
Наименьшее количество этажей	5		
Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	2 716,90		
Инженерные системы			
Количество вводов в дом, шт.	1	Система пожаротушения	Отсутствует
Объем потребления, м <sup>3</sup> куб. м.	0,00	Теплоснабжение	Центральное
Вентиляция	Вытяжная вентиляция	Холодное водоснабжение	Центральное
Система водоснабжения	Внутреннее водоснабжение	Электроснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное		
Горячее водоснабжение	Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение на тепловой сети		
Конструктивные элементы			
Несущие стены	Кирпич	Полы/полит.	Железобетонные
Площадь пола/пол. окл.	656,00	Окна	Составляет остекление стен
Крыша	Плоская	Фундамент	Ленточный
Искусственный	Отсутствует		

<https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/427170>

На сайте не представлена серия дома, что не позволяет провести сегментацию по типам (классам) квартир. Для определения типа (класса) квартир использованы результаты осмотра объекта оценки и данные сайта «Серии домов и планировки» (TipDoma.com).



## Дома 86 серии (114-86)



Пятиэтажный дом 86 серии

86 серия включает несколько модификаций, в том числе и 9-ти этажную.

### Характеристики 114-86:

Тип дома — кирпичный

Этажность — 2-5 или 9

Высота жилых помещений — 250 см

Квартиры — 1,2,3,4 комнатные

Производитель — местные стройматериалы

Годы строительства — 1980е гг. — настоящее время

Города распространения — СССР (общесоюзная серия)

Разработчик: ЦНИИЭП Жилища

<https://tipdoma.com/2010/02/doma-86-serii-114-86/>

Представленная информация позволяет сделать вывод о том, что объект оценки, относится к жилым домам, серийное строительство которых осуществлялось в период массовой советской застройки, т.е. представляет собой массовое жилье советской постройки.<sup>46</sup>

<sup>46</sup> Сегментация по типу (классу) квартир, размещенная в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.», стр. 41-49.



### Анализ источников информации для подбора аналогов (сравнительный подход)

#### *Критерии отбора потенциальных аналогов:*

1. Рассматриваются только предложения на вторичном рынке квартир;
2. Однокомнатные квартиры должны располагаться в п. Березовка в кирпичных (панельных) домах высотой не более 5 этажей;
3. Рассматриваются объявления, опубликованные в период с 01.02.2021 г. по 25.06.2021 г.
4. Публикации, не имеющие фотографий, характеризующих уровень и состояние отделки, не рассматриваются.

Далее приведена сводная информация о публикациях, отвечающих критериям отбора с указанием источника информации.

#### Информация, размещенная на портале бесплатных объявлений FafPost.ru (Хабаровск)

При поиске информации и отборе публикаций использованы следующие фильтры:

Вид квартиры	1-комнатная;
Район	Краснофлотский;
Тип дома	кирпичный, панельный, сдан в эксплуатацию (вторичный рынок);
Балкон	есть.

Далее представлены объявления о предложении к продаже однокомнатных квартир, отвечающих критериям отбора и расположенных в п. Березовка<sup>47</sup> Краснофлотского района.

---

<sup>47</sup> В 1994 году пгт. Березовка вошел в состав Краснофлотского района Хабаровска, так появился микрорайон Березовка (источник: Свободная энциклопедия Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki>).



## Публикация №1



16 февраля  
Продам 1к, квартиру в Березовке в Хабаровске

Добавить заметку  Поделиться

**2 850 000 Р**  
105 556 руб. м

От частного лица (собственник)  
реалти  
Продавец 10 лет, 10 месяцев на сайте  
Советская Гавань

Тип дома: кирпичный  
Район: Краснофлотский  
Адрес: квартал 70-летия Октября 1  
Вид квартиры: 1-комнатная  
Ремонт: косметический  
Площадь по документам: 27,0 кв. м.  
Этаж: 1-й в 4-этажном здании  
Балкон (лоджия): Есть  
Год ввода в эксплуатацию: 2012  
Дом сдан  
 Подходит под ипотеку



**Состояние и особенности квартиры**  
Балкон застеклен. В квартире все остается для проживания. Железная дверь. Линолеум. Пластиковые окна. Стены выровнены, продажа от собственника риэлторам не беспокоить!!! Косметический ремонт, агентри не беспокоить!!! 100 метров до школы. 100 метров до сада!!! В квартире остается все для проживания. Если не отменяю на телефон пишите ватсап смс, реальному покупателю реальный тор!!! Квартира удобная уютная кухня большая в кухне стоит диван!

**Мебель и бытовая техника**  
Вытяжка, Стеклокерамическая, Стиральная машина, Телевизор, Холодильник, Чайник, Двуспальная кровать, Диван, Кухонный гарнитур, Обеденный стол, Шкаф-купе

**Инфраструктура и коммуникации**  
Домофон, Интернет, Кабельное телевидение, Огороженная, собственная детская площадка, Парковка, ТСЖ, видеонаблюдение, весь двор и придомовая территория.

[https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell\\_flats/prodam-1k-kvartiru-v-berezovke-86785042.html](https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_flats/prodam-1k-kvartiru-v-berezovke-86785042.html)

Имеется следующая информация по потенциальному аналогу:

Местоположение:	п. Березовка, квартал 70-летия Октября, 1
Дата публикации	18.02.2021 г.
Количество комнат	1
Год ввода дома в эксплуатацию	2012 г.
Этаж / Этажность	1 / 4.
Площадь общая	27,0 кв.м.
Цена предложения	2 850 000 руб.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

В публикации отсутствуют сведения о материале стен жилого дома, для поиска информации использован сайт ДОМ.МИНЖКХ:

dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/522148

ДОМ.МИНЖКХ Жилой фонд – Управление компаниями О проекте Обратная связь

Россия / Хабаровский край / Хабаровск / кв-л. 70-летия Октября 1

**Анкета дома «г. Хабаровск, кв-л. 70-летия Октября, 1»**

Жилой дом в Хабаровске, Хабаровский край, по адресу кв-л. 70-летия Октября, д. 1 построен в 2012 году. 5-этажный имеет общую площадь всех помещений 1578,04 квадратных метров. Дом находится под управлением ТСЖ «Частный дом» с 10.01.2014.

Адрес:	кв-л. 70-летия Октября, д. 1, Хабаровск, Хабаровский край <a href="#">[изменить]</a>
Год постройки:	2012
Количество этажей:	5
Тип дома:	Многоквартирный дом
Жилых помещений:	78
Капитальный ремонт:	<a href="#">[изменить]</a>
Серия, тип постройки:	Жилой дом
Тип помещений:	Жилой/бизнес
<b>Материал несущих стен:</b>	<b>Кирпич</b>
Тип мусоропровода:	Отсутствует
Дом признан аварийным:	Нет
Выписка из ЕГРН:	<a href="#">[изменить выписку]</a>
Детская площадка:	Есть
Спортивная площадка:	Не имеет
Кадастровый номер:	не известен
Управляющая компания:	ТСЖ «Частный дом» с 10.01.2014

• Ответственность за долги или УК

<https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/522148>

Таким образом, исследуемая квартира удовлетворяет критериям отбора и может быть использована в качестве аналога. **АНАЛОГ №1.**



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Информация, размещенная на портале бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru

При поиске информации и отборе публикаций использованы следующие фильтры:

Город	Хабаровск;
Опубликовано	за месяц (максимально возможный период, предлагаемый сайтом);
Вид квартиры	1-комнатная;
Материал здания	кирпич, панель;
Этажей в доме	с 1 до 5;
Балкон	есть.

Далее представлены объявления о предложении к продаже однокомнатных квартир, отвечающих критериям отбора и расположенных в п. Березовка<sup>48</sup> Краснофлотского района.

**Публикация №2**

Изменена цена: 02.03.2021 3 150 000 ₽

2 990 000 ₽

1-комн. квартира, 34.9 м², 5/5 эт.  
Хабаровск, Краснофлотский район, поселок Березовка, микрорайон: Березовка, 4, Краснофлотский, Хабаровский край

Выбрать программу

КhabHouse

Размещает объявления: 11 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 3  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 5

Связаться с владельцем

1-комн. квартира, 34.9 м², 5/5 эт.

Предлагаем Вашему вниманию очень чистую, уютную, светлую 1-но квартиру в п. Березовка, Хабаровск 34.9 кв.м. (без учета балкона), в доме 1995 года постройки, имеет очень просторные комнаты 9 кв.м., большую комнату 16 кв.м. с огромным балконом на солнечной стороне. Санузел раздельный в кафеле. Просторный и широкий коридор. Квартира очень чистая и ухоженная. Отличное месторасположение дома, вся инфраструктура рядом. Остановки общественного транспорта, магазин, аптека, все в шаговой доступности. Документы в полном порядке. Быстрый выход на сделку.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-habarovsk-3288957261>

<sup>48</sup> В 1994 году пгт. Березовка вошел в состав Краснофлотского района Хабаровска, так появился микрорайон Березовка (источник: Свободная энциклопедия Википедия <https://ru.wikipedia.org/wiki/>).



## Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 1

Этаж: 5/5

Площадь: 34.9 м<sup>2</sup>

Площадь кухни (м<sup>2</sup>): 9 м<sup>2</sup>

Жилая площадь (м<sup>2</sup>): 18 м<sup>2</sup>

Цена: 2 990 000 Р

Цена за м<sup>2</sup>: 85 673 Р

Материал здания: Панель

Дата публикации объявления: 2/3/2021

Дата обновления объявления: 12/3/2021

Номер в каталоге: 3288957261

## Информация о доме ?

Год постройки: 1996

Год ввода в эксплуатацию: 1996

Серия: индив.

Тип: Многоквартирный дом

Макс. этажность: 5

Мин. этажность: 5

Кол-во подъездов: 4

Перекрытия: Железобетонные

Стены: Панельные

Мусоропровод: Нет

Отопление: Центральное

Газ.плита: Да

## Расположение

Хабаровск, Краснофлотский район, посёлок Берёзовка, квартал Строитель, 4, Краснофлотский,  
Хабаровск, Хабаровский край

Имеется следующая информация по потенциальному аналогу:

Местоположение:	п. Березовка, квартал Строитель, 4
Дата публикации	02.03.2021 г.
Количество комнат	1
Год ввода дома в эксплуатацию	1996 г.
Этаж / Этажность	5 / 5.
Площадь общая	34,9 кв.м.
Материал здания	панель.
Цена предложения	3 150 000 руб.

Публикация о продаже квартиры вышла 02.03.2021 г., цена, указанная при публикации объявления 3 150 000 руб., данная величина и будет использована в расчетах, поскольку изменение цены предложения состоялось после даты оценки.

Таким образом, исследуемая квартира удовлетворяет критериям отбора и может быть использована в качестве аналога. **АНАЛОГ №2.**





### Публикация №3

2 300 000 ₽

В ипотеку за 19 829 RUB в мес.

Выбрать ипотечную программу

1-комн. квартира, 25 м<sup>2</sup>, 3/5 эт.

Хабаровск, Краснофлотский район, поселок Берёзовка,  
Ванная улица, 10, Краснофлотский, Хабаровск,  
Хабаровский край

★ В избранное

📌 Получить похожие объявления



Компания "Этажи"



Рассчитает ипотеку за 2 сек. 10 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 525  
Всего за 3 месяца: 525

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

1-комн. квартира, 25 м<sup>2</sup>, 3/5 эт.

Представляем Вашему вниманию уютную 1-комнатную квартиру в Берёзовке. В удачной транспортной обстановке. Дом 2005 г постройки. Ремонт типовой. Система водоснабжения-центральная, система отопления-центральная, в квартире тепло. Балкон довольно просторный с входом во двор. Недалеко от дома гаражи для машин (можно парковаться). Дом расположен в тихом, экологически чистом районе. Квартира на среднем этаже – самый оптимальный вариант! Торг реальному покупателю. Номер в базе: 3253095. Район: Краснофлотский.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-habarovsk-3202981317>



## Информация о предложении

Тип: Квартира  
Тип объекта: Вторичная  
Комнаты: 1  
Этаж: 3/5  
Площадь: 25 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни (м<sup>2</sup>):  
Жилая площадь (м<sup>2</sup>):  
Цена: 2 300 000 Р

Цена за м<sup>2</sup>: 92 000 Р  
Материал здания: Блоки  
Дата публикации объявления: 1/2/2021  
Дата обновления объявления: 4/3/2021  
Номер в каталоге: 3202981317

## Информация о доме ?

Год ввода в эксплуатацию: 2008  
Серия: 29931 жилой дом  
Тип: Многоквартирный дом  
Макс. этажность: 5  
Кол-во подъездов: 4  
Перекрытия: Железобетонные  
Стены: Панельные

Отопление: Центральное

## Расположение

Хабаровск, Краснофлотский район, посёлок Берёзовка, Ванинская улица, 10, Краснофлотский, Хабаровск, Хабаровский край

Имеется следующая информация по потенциальному аналогу:

Местоположение:	п. Березовка, ул. Ванинская, 10
Дата публикации	01.02.2021 г.
Количество комнат	1
Год ввода дома в эксплуатацию	2008 г.
Этаж / Этажность	3 / 5.
Площадь общая	25 кв.м.
Материал здания	блоки.
Цена предложения	2 300 000 руб.

В публикации указан материал стен жилого дома – блоки, для уточнения сведений использован сайт ДОМ.МИНЖКХ:



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/540155

ДОМ.МИНЖКХ

Анкета дома «г. Хабаровск, ул. Ванинская, 10»

Жилой дом в Хабаровске Хабаровский край по адресу ул. Ванинская, д. 10 построен в 2008 году, 5-этажный имеет общую площадь всех помещений 6667.00 квадратных метров. Дом находится под управлением ТСЖ «Берёзовка» с 15.05.2014.

Адрес	ул. Ванинская, д. 10, Хабаровск, Хабаровский край
Год постройки	2008
Количество комнат	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Капитальный ремонт	сы. прокл.
Серия, тип постройки	20031 жилой дом
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Панельный
Дом признан аварийным	НЕТ
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Кликните, чтобы выписать</a>

<https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/540155>

Таким образом, исследуемая квартира удовлетворяет критериям отбора и может быть использована в качестве аналога, в расчетах будет использована информация о материале стен, отраженная на сайте ДОМ.МИНЖКХ - панельный. **АНАЛОГ №3.**



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

### Публикация №4

**3 000 000 Р**

В ипотеку от 29 964 РУБ./мес.

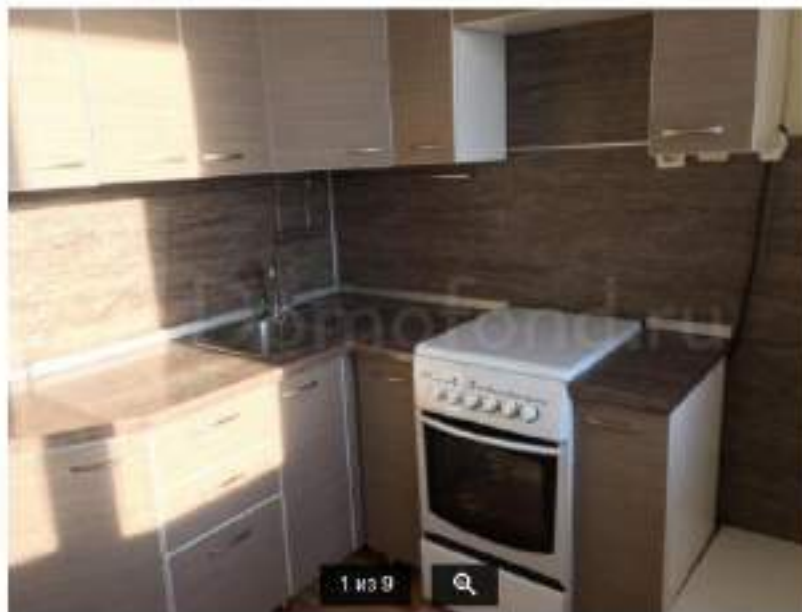
Выбрать платечную программу

**1-комн. квартира, 34 м², 4/5 эт.**

Хабаровск, Краснофлотский район, поселок Березовка, квартал 70-летия Октября, 1, Краснофлотский, Хабаровск, Хабаровский край

В избранное

Получать похожие объявления



АН Стимул



Размещает объявления: 6 лет 5 мес.

Отдала другие объекты на продажу: 38

Всего за 3 месяца: 35

Показать номер

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

Показать номер

**1-комн. квартира, 34 м², 4/5 эт.**

Продать 1-комнатную квартиру в Березовке. Очень спокойный спальный район города. По расположению прекрасно подходит для семьи. В шаговой доступности детский сад и школа. Квартира очень теплая и светлая. В комнате косметический ремонт. Санузел совмещен, отделан кафельной плиткой. Встроенная кухня, хорошие паркетки. 1 собственник. Без долгов и обременений. Более 5 лет в собственности.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-habarovsk-3236245200>



## Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 1

Этаж: 4/5

Площадь: 34 м<sup>2</sup>

Площадь кухни (м<sup>2</sup>): 6 м<sup>2</sup>

Жилая площадь (м<sup>2</sup>): 18 м<sup>2</sup>

Цена: 3 000 000 Р

Цена за м<sup>2</sup>: 88 235 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 11/2/2021

Дата обновления объявления: 18/3/2021

Номер в каталоге: 3238245200

## Информация о доме ?

Год постройки: 2011

Год ввода в эксплуатацию: 2012

Серия: жилой дом

Тип: Многоквартирный дом

Макс. этажность: 5

Кол-во подъездов: 4

Перекрытия: Железобетонные

Стены: Кирпич

Мусоропровод: Нет

Отопление: Центральное

Газ.плита: Нет

## Расположение

Хабаровск, Краснофлотский район, посёлок Берёзовка, квартал 70-летия Октября, 1, Краснофлотский,  
Хабаровск, Хабаровский край

Имеется следующая информация по потенциальному аналогу:

Местоположение:	п. Березовка, квартал 70-летия Октября, 1
Дата публикации	11.02.2021 г.
Количество комнат	1
Год ввода дома в эксплуатацию	2012 г.
Этаж / Этажность	4 / 5.
Площадь общая	34,0 кв.м.
Материал здания	кирпич.
Цена предложения	3 000 000 руб.

Таким образом, исследуемая квартира удовлетворяет критериям отбора и может быть использована в качестве аналога. **АНАЛОГ №4.**



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

---

**Сводная информация об объектах-аналогах для расчетов методами сравнительного подхода**

Объект	Местоположение	Дата предложения	Цена, руб.	Площадь общая, кв.м	Цена за 1 кв.м общей площади, руб./кв.м	Кол-во комнат	Этаж / Этажность	Материал стен	Балкон / Лоджия
<i>Источник - портал бесплатных объявлений FafPost.ru (Хабаровск)</i>									
Аналог 1	квартал 70-летия Октября, д.1	16.02.2021	2 850 000,00	27,00	105 555,56	1	1 / 4	кирпич	балкон
<i>Источник - портал бесплатных объявлений о продаже / аренде квартир Domofond.ru</i>									
Аналог 2	квартал Строитель, д.4	02.03.2021	3 150 000,00	34,90	90 257,88	1	5 / 5	панель	балкон
Аналог 3	ул. Ванинская, 10	01.02.2021	2 300 000,00	25,00	92 000,00	1	3 / 5	панель	балкон
Аналог 4	квартал 70-летия Октября, д.1	11.02.2021	3 000 000,00	34,00	88 235,29	1	4 / 5	кирпич	балкон



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

*Копии страниц «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1 000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.» под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.*





Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

## 5. Сегментация рынка квартир

### 5.1. Сегментация по типам (классам) квартир

В соответствии с концепцией проекта, Справочник, как отмечено выше, разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Данный том посвящен сегменту жилой недвижимости.

В данном томе приводятся корректирующие коэффициенты и характеристики рынка для квартир, которые были разделены на более мелкие классы (группы) в соответствии с техническими характеристиками и особенностями. Это существенно расширяет круг объектов, по которым могут быть использованы характеристики и коэффициенты, приведенные в данном томе.

Ниже приводится используемая в данном справочнике классификация квартир.

#### Квартиры

##### 1. Старый фонд, в том числе:

*Старый фонд.* Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

*Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.* Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к





Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

*Народные стройки.* Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

2. **Массовое жилье советской постройки, в том числе:**

*Сталинки (полногабаритные квартиры).* Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.

*Хрущевки.* Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие,



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

*Брежневки.* Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

*Бывшие общежития, коммунальные квартиры.* Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования

*Гостинки (малосемейки).* Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

*Стандартная (современная, типовая) планировка.* Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

*Улучшенная планировка.* Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющиеся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличается наличием большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

3. **Массовое современное жилье** (постройки после 90 года), в том числе:

*Современное жилье эконом - класса.* Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса



Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

*Современное жилье комфорт-класса.* Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. **Жилье повышенной комфортности** (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

*Современное жилье бизнес - класса.* Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не



Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

*Современное элитное жилье.* Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120



Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

*Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры).* Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

«сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

*Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.* Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

## **5.2. Сегментация рынка квартир по месторасположению. Типовые территориальные зоны**

Месторасположение является основным фактором ценообразования квартир и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими





Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.  
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

#### 14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 59

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 60

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,08	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,00	1,11
Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,94	1,04



Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, в границы  
доверительных интервалов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Таблица 90

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

**Важная информация.** В том случае, если у Оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в справочнике.



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.  
недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета СНМД РОО 04-109-2019 [12].

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94	0,96

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,90	1,00



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для городов с численностью 500-1000 тыс. человек по состоянию на ноябрь 2020 г.

### Матрица коэффициентов

Таблица 97

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		изолированные	смежно-изолированные	смежные
Объект оценки	изолированные	1,00	1,03	1,07
	смежно-изолированные	0,97	1,00	1,04
	смежные	0,93	0,96	1,00

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в городах с населением менее 1 млн. человек

Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежно-изолированными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	–	–	–
Отношение удельной цены квартиры со смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,94	0,90	0,99

### Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- количество комнат;
- общая площадь квартиры;
- класс (группа) жилья.





## Приложение 4

### Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью

#### СОДЕРЖАНИЕ

1	Копия полиса № 2031101–0771202/20 ОО страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 23.11.2020 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 30 900 000 руб.	114
2	Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций, подтверждающей законность деятельности Ассоциации СРОО «Экспертный совет»	116
3	Копия свидетельства о членстве оценщика в Ассоциации СРОО «Экспертный совет» № 1556 от 17.05.2018 года	117
4	Копия страхового полиса № 2031015-062171/20 ОО страхования ответственности оценщиков, выдан ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2020 г. по 27.07.2021 г. Страховая сумма 3 100 000 руб.	118
5	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 006910-1 от 26.03.2018 года по направлению «Оценка недвижимости», выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» на имя Демьяненко Ю.А. Действителен до 26.03.2021 года.	120



8 800 755 00 01  
8 495 739 01 01

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031101-0771202/20 00**

«23» ноября 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031101-0771202/20 00 от «23» ноября 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "ОЦЕНКА-ПАРТНЕР"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

1.4. По Договору страхования объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его непредвиденными расходами по оплате юридической помощи вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.5. По Договору страхования страховым случаем также является возникновение у Страхователя непредвиденных расходов по оплате юридической помощи, вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



8 800 755 00 01 (звонки по России бесплатные)  
info@soglasie.ru, www.soglasie.ru

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

- 3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных:
- 3.1.1 в пункте 2.1 настоящего Полиса, в размере 30 000 00,00 (Тридцать миллионов) рублей;
  - 3.1.2. в пункте 2.5. настоящего Полиса, в размере 900 000,00 (Девятьсот тысяч) рублей.
- 3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.
- 3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «01» января 2021 года до 24 часов 00 минут «31» декабря 2021 года.

**5. Остальные условия страхования.**

- 5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.
- 5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

**Страховщик**  
**ООО «СК «Согласие»**

Представитель Страховщика Начальник отдела корпоративного страхования  
должность  
действующий на основании Доверенности № 14004 от «23» ноября 2020г.



Буличенко О. С./  
М.П. подпись

ОРИГИНАЛ

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте [www.soglasie.ru](http://www.soglasie.ru) либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты [claims@soglasie.ru](mailto:claims@soglasie.ru)

ООО «СК «Согласие»: Лицензия ЦБ РФ от 25.05.2015. СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Тильяровского, д. 42. Р/с 40701810000000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 30101810000000000256



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

19.05.2017 № 07-03101/17  
на № 17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,  
г. Москва, 109028

**ВЫПИСКА**  
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций**  
**оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 10 экземплярах  
экз. № 10



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Выдана в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.05.2018 г.

№ 1556

**Демьяненко  
Юлия Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 20.01.2015 г.  
Реестровый номер 1556

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.01.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000489

Срок действия свидетельства бессрочный — по прекращению членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



8 800 755 00 01  
8 495 739 01 01

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031015-0527502/20 00**

«07» июля 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031015-0527502/20 00 от «06» июля 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Демьяненко Юлией Александровной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

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

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

1.3. По настоящему Договору объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его непредвиденными расходами по оплате юридической помощи вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.5. По настоящему Договору страховым случаем также является возникновение у Страхователя непредвиденных расходов по оплате юридической помощи, вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных:

3.1.1 в пункте 2.1 настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей;

3.1.2. в пункте 2.5. настоящего Полиса, в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



8 800 755 00 01 (звонки по России бесплатные)  
info@soglasie.ru, www.soglasie.ru

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай, указанный в п.2.1. настоящего Полиса, установлен в размере 900 000,00 (Девятьсот тысяч) рублей.  
3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «28» июля 2020 года до 24 часов 00 минут «27» июля 2021 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик  
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Начальник отдела корпоративного страхования  
должность  
действующий на основании Доверенности № 031-187-Д/20 от «24» апреля 2020 г.



/Буличенко О.С./  
М.П. подпись

ОРИГИНАЛ

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте [www.soglasie.ru](http://www.soglasie.ru) либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты [claims@soglasie.ru](mailto:claims@soglasie.ru).

ООО «СК «Согласие». Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706198090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 40701810300000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 30101810000000000256.







«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел. +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

