

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-64

от 05 октября 2022 года

Оценка справедливой стоимости

**2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь
38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231,
местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9 и
3-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь
50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727,
местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1,
входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	05 октября 2022 г.
Дата составления отчета:	05 октября 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	78
5.1. Общие положения	78
5.2. Общие понятия оценки	78
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	78
5.4. Согласование результатов оценки	84
5.5. Выбор подходов и методов оценки	84
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	86
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	86
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	104
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	104
6.4. Согласование результатов оценки	105
VII. ВЫВОДЫ	106
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	262

**Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.**

«05» октября 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 64 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
- 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 05 октября 2022 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

3 347 000

**(Три миллиона триста сорок семь тысяч)
рублей**

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 133 000

**(Четыре миллиона сто тридцать три тысячи)
рублей**

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 64 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их части (при наличии)):

Объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 16.11.2021 г. в отношении объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:5231;
- копии Технического паспорта от 08.06.2005 г.
- копии Выписки из ЕГРН от 02.02.2022 г. в отношении объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:7727;
- копии Технического паспорта от 04.11.1994 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **05.10.2022 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05.10.2022 года**.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;

- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- расчет стоимости объектов оценки проводится без учета стоимости движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового внутри объектов оценки;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов. Учитывая вид объекта (объектов) оценки, цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов,

определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- проведенный Оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем Оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (находятся) в состоянии, соответствующем результатам проведенного осмотра (фотофиксации);
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 64 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	05 октября 2022 г.
Номер отчета	УКО-С/22-64

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0000000:5231	9	не использовался	3 347 000	не использовался	3 347 000
2	86:12:0000000:7727	1	не использовался	4 133 000	не использовался	4 133 000

* - Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из ЕГРН от 16.11.2021 г. в отношении объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:5231	Представлены в Приложении 2.	Копия. Представлена в Приложении 2.
2	Технический паспорт от 08.06.2005 г.	Представлены в Приложении 2.	Копия. Представлена в Приложении 2.
3	Выписки из ЕГРН от 02.02.2022 г. в отношении объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:7727	Представлены в Приложении 2.	Копия. Представлена в Приложении 2.

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
4	Технический паспорт от 04.11.1994 г.	Представлены в Приложении 2.	Копия. Представлена в Приложении 2.

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку по справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая

биржа.

- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котироваемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственника объекта (объектов) оценки.

Балансовая стоимость объекта (объектов) оценки не определена.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели

могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:12:0000000:5231	квартира
86:12:0000000:7727	квартира

Источник: 1. Анализ Оценкаком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.
справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр: самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ №1; центры деловой активности, зоны точечной застройки: территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы: кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями – ТЗ №4; окраины городов, промзоны: окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

Справочник оценки недвижимости 2021 Ханты-Мансийский автономный округ-Югра. Корректировка коэффициентов и характеристик рынка недвижимости. Публикация подготовлена на июль 2020 г., обновлена на февраль 2021 г.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, входящие в разные административные районы города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современной высотными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Средние городок, промзоны	Средние городок, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:12:0000000:5231	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9
86:12:0000000:7727	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Местоположение жилых домов, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости представлено на фрагментах карты (рис. 1-4).



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9

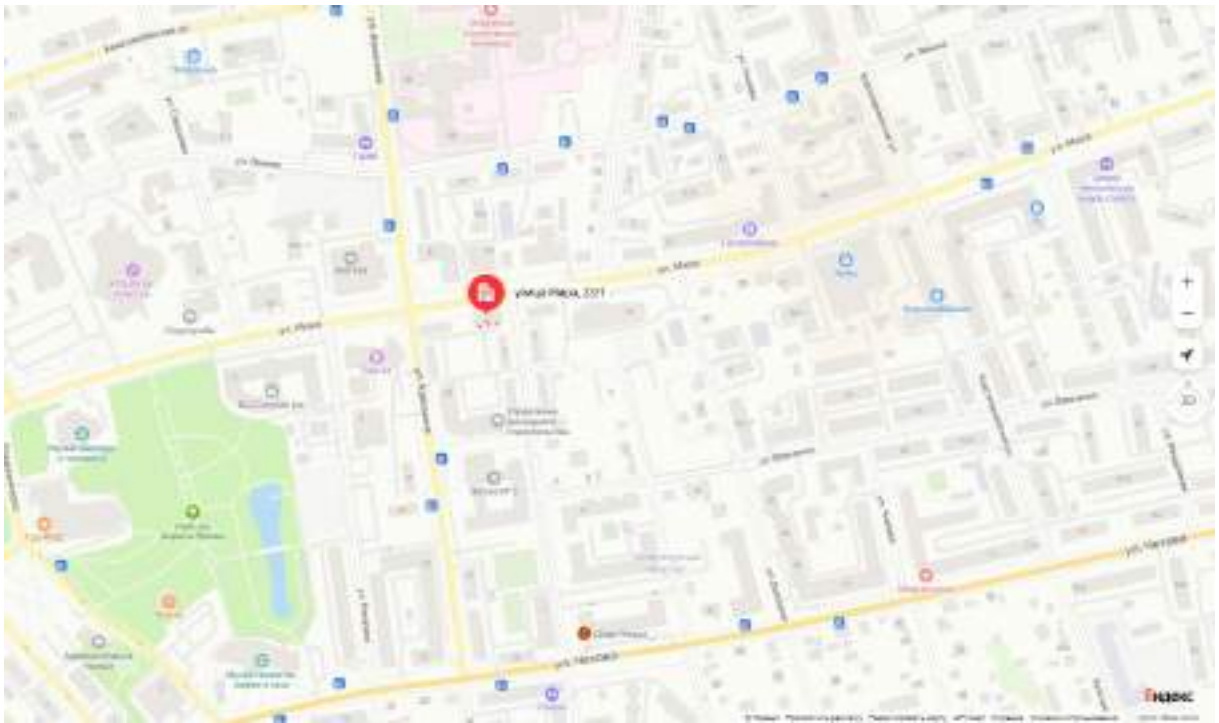


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9

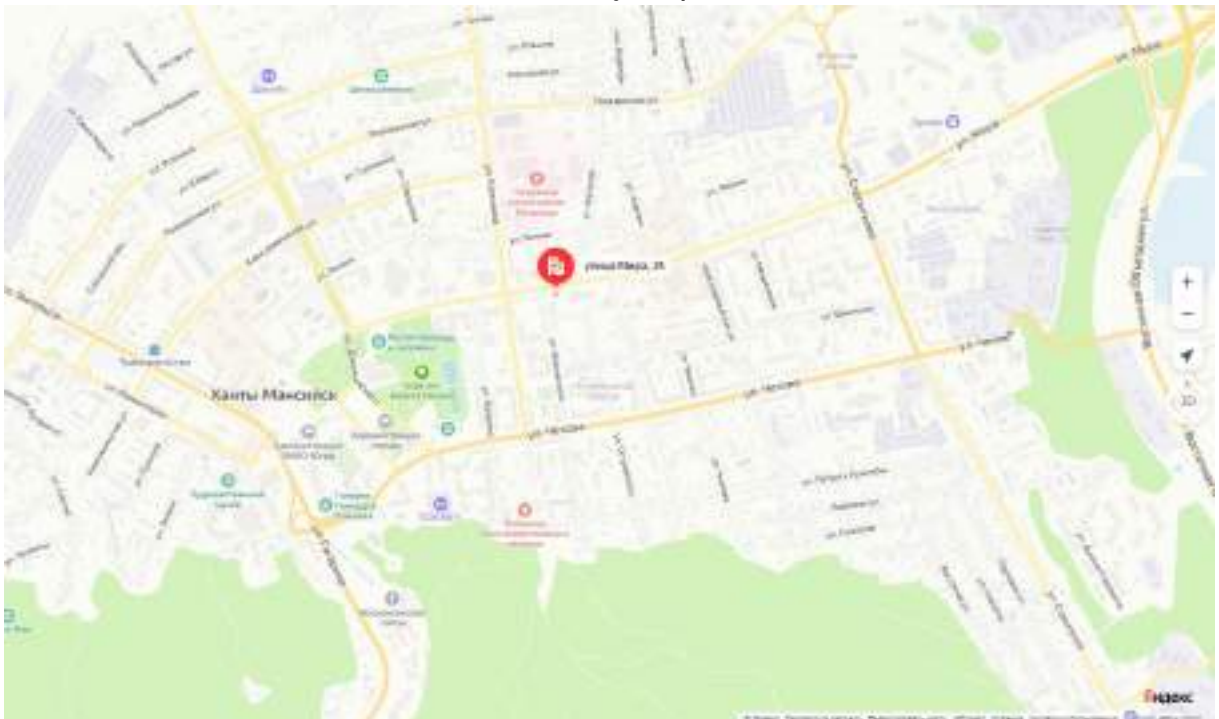


Рис. 3. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

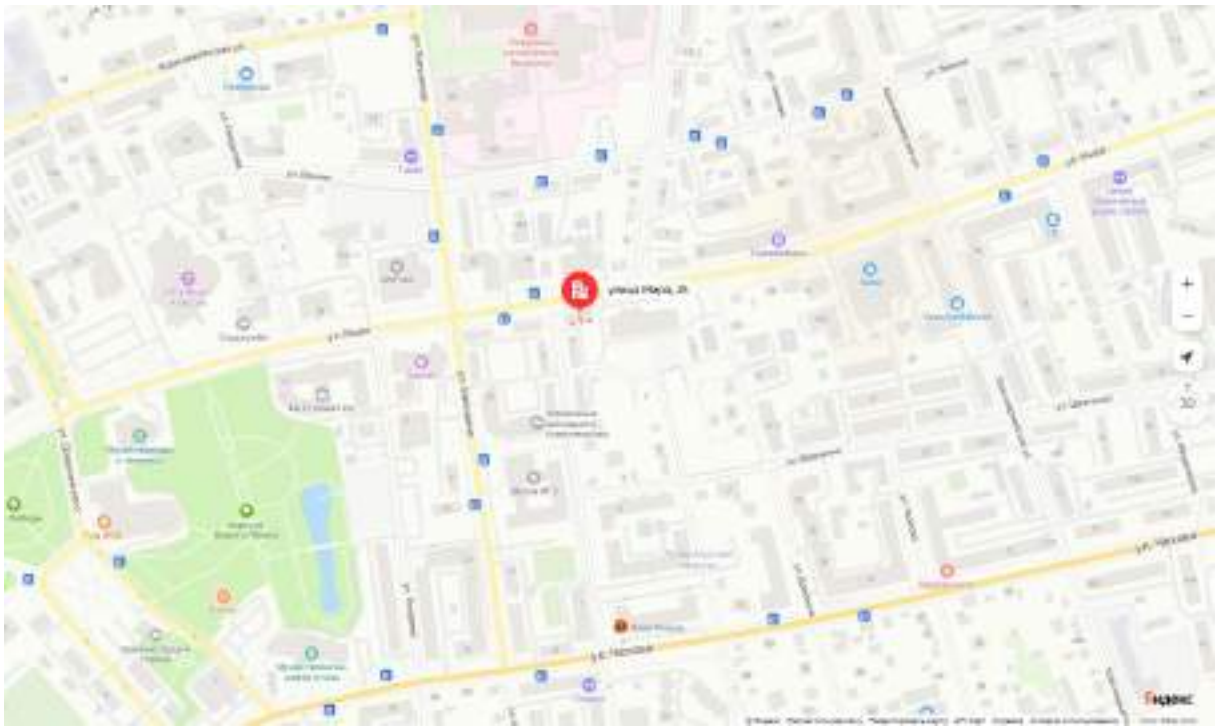


Рис. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
86:12:0000000:5231	1	Центральный	106,827	58 963,1
86:12:0000000:7727	1	Центральный	106,827	58 963,1

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Крамкуе%20умогу%20СЭР%20за%20январь-июнь%202022%20года.docx>)

4. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объекта (объектов), в части физических свойств и состояния объекта (объектов) и иных физических характеристик:

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 5);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель, брус (деревянные));
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь, кв. м;
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт) (табл. 6).

Таблица 5.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
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.

Наименование класса	Базовые объекты группы
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 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 жильё советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные 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 раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, 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, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, 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 счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём 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 или 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 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 1960-70-е 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 помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. 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 хрущёвского-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, раздельные, 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 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 являющихся 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 отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жильё (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жильё 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

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p>Современное жилье комфорт-класса</p>	<p>эконом класса 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.</p> <p>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 квартиру 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.</p>
<p>4. Жилье повышенной комфортности (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе: Современное жилье бизнес класса</p>	<p>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 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 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».</p>
<p>Современное элитное жилье</p>	<p>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 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.</p>
<p>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</p>	<p>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 «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 манными 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.</p>
<p>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</p>	<p>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.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 6.

Вид ремонта	Описание видов ремонта (уровней отделки) Характеристика
<i>Капитальный</i>	<p>В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.</p> <p>Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»²⁰</p> <p>²⁰ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перегородками, оконными и дверными проемами.</p>
<i>Под чистовую отделку</i>	<p>Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.</p>
<i>Косметический</i>	<p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низкой ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>

Вид ремонта	Характеристика
Современный	<p>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 (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами типовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данной типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
Комфортный	<p>Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.</p>
Элитный	<p>Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
86:12:0000000:5231	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	38,3	требует косметического ремонта
86:12:0000000:7727	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	50,4	современный ремонт

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Дополнительные физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Дополнительные физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
86:12:0000000:5231	6,6	нет	совмещенный*
86:12:0000000:7727	6,9	нет	раздельный

* - душевая отсутствует, однако, учитывая тот факт, что техническая возможность оборудования (обустройства) душевой в санузле имеется, тип санузла классифицируется как «совмещенный».

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Общий вид жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости и внутренний вид квартир, представлены на фото. 1 – 11.



Фото. 1. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 2. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 3. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 4. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 5. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 6. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 7. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 8. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 9. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 10. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 11. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 12. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 13. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9



Фото. 14. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск,
ул. Мира, д. 25



Фото. 15. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск,
ул. Мира, д. 25



Фото. 16. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25



Фото. 17. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25



Фото. 18. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

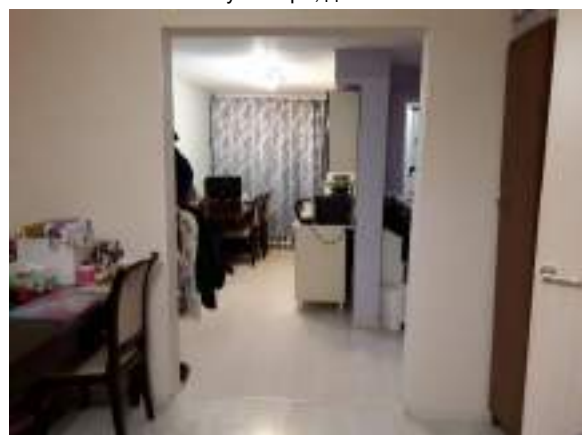


Фото. 19. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 20. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

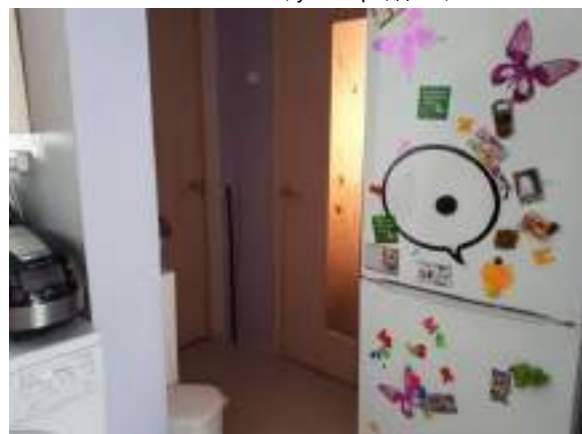


Фото. 21. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 22. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 23. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 24. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 25. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 26. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

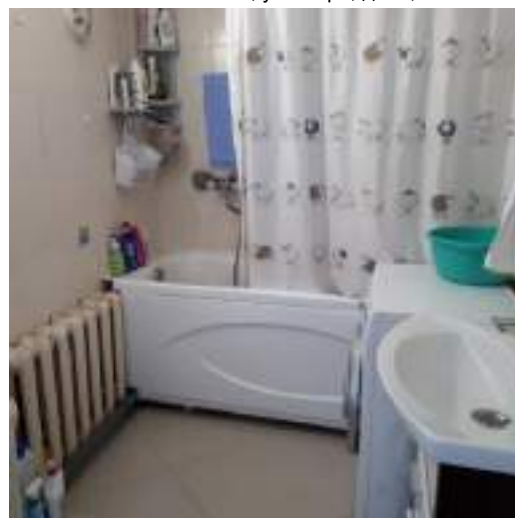


Фото. 27. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 28. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1



Фото. 29. Внутренний вид оцениваемой квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0000000:5231	н/д	н/д	н/д	н/д
86:12:0000000:7727	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0000000:5231	отсутствует
86:12:0000000:7727	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены: близость объектов недвижимости к остановке общественного транспорта; наличие огороженной придомовой территории; наличие парковки у дома; видовые характеристики.

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
86:12:0000000:5231	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
86:12:0000000:7727	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, объекты оценки используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объекта (объектов), в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае, рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2021 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам августа 2022 г. (данные за сентябрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г** после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства **в химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г** после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта (-0,2% г/г** после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта (+20,4% г/г** после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г** в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.22	авг.22	июл.22	июл.22	июн.22	июн.22	май.22	май.22	апр.22	апр.22	мар.22	мар.22	фев.22	фев.22	2021	Июл21	Июл21	Июл21	Июл21
Экономическая активность																			
ВВП	-1,8 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-6,0 ¹	-4,6 ¹	-3,7 ¹	2,9	1,4 ¹	4,3 ¹	8,8 ¹	4,7	8,0	4,0	10,8	4,0	10,8	10,8	10,8
Сельское хозяйство	-4,6	8,8	9,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	5,1	0,8	-4,9	8,7	-8,0	-4,3	8,0	-4,3	8,0	8,0
Строительство	5,1	7,4	8,8	3,8	0,1	3,6	7,9	-4,5	5,9	5,6	1,6	6,0	8,4	3,7	10,6	2,9	10,6	2,9	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-8,0	-8,0	-10,1	-8,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,9	4,7	5,9	24,3	-0,8	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-26,3	-25,3	-15,2	-15,2	-15,3	-11,9	3,3	-6,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,8	1,8	0,0	1,8	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,8	18,7	12,8	18,4	53,2	-3,2	12,8	18,4	53,2
Общественное питание	3,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	188,0	-1,7	15,9	23,8	188,0
Грузооборот транспорта	-8,8	-4,3	-4,3	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	5,1	7,8	5,6	4,6	7,0	10,2	8,5	7,0	10,2	8,5
Мультипликатор в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,9	7,9	11,8	3,3	7,9	11,8	3,3
Производство промышленного	8,9	-8,1	-8,5	-2,6	-2,4	-2,4	-2,6	5,5	2,3	5,4	8,6	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3	7,9	7,1	11,1
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,8	7,0	8,7	7,8	7,0
Обработка минеральных продуктов	6,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	6,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,0	13,5	2,7	7,6	5,0	13,5
Рынок труда и доходы населения																			
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ¹	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,0	2,0	1,8	4,5	2,8	2,0	6,5	1,0	2,8	6,5	1,0
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ¹	-	11,4	10,6	12,2	10,9	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2	11,3	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	8,0	8,2	8,1	-3,8	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-8,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	4,0	8,9	7,0	-4,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,8	-0,9	-0,9	-0,8	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
млн чел.	74,8	75,5	75,0	74,9	74,9	74,8	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,8	75,8	75,3	75,8	75,3	75,8	75,8
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	75,5	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,0	2,0	-0,8	2,4	2,0	-0,8
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,6	70,9	72,3	71,6	70,9
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	72,0	71,9	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,3	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,8	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	-29,2	-29,7	-16,7
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,8	3,2	3,4	3,7	4,2	3,2	3,4	3,7
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,9	4,1	3,2	3,4	3,9
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	59,9	59,6	59,3	59,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,0	3,6	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	4,3	4,4	4,9
SA	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,3	-	4,3	4,5	5,0	4,3	4,5	5,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Данные Минэкономразвития России

² За январь-июль 2022 г.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл.22	авг.22	сеп.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январ.23	фев.23	мар.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сеп.23	окт.23	ноя.23	дек.23	
Промышленное производство	8,9	-0,1	-0,8	-0,8	-2,4	-2,4	-2,6	8,1	2,3	6,4	8,0	6,4	7,3	7,1	11,1	-0,3			
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,8	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	8,6	7,4	7,6	4,2	8,8	8,7	7,6	-7,0			
добыча угля	-2,5	-2,2	-8,7	-3,0	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,0	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3			
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,0	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,0	8,4	7,8	5,4	-8,4			
добыча металургических руд	-13,5	-7,5	-8,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1			
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	8,8	8,8	19,0	0,1	3,7	3,4	11,3	-8,0	7,0	15,2	-10,6	13,8	55,8	2,3			
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	8,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	38,4	19,5	12,3	-4,2			
Обработка и производство	0,0	-0,8	-1,1	-3,0	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,8	7,3	7,8	8,4	13,3	2,7			
Текстильная промышленность	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6			
в т.ч.																			
подготовленные продукты текстиля	0,2	-2,5	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7			
нитраты	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,3	9,5	15,5	11,7	2,6	6,9			
свадьные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,8	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,8	7,0			
Легкая промышленность	-3,8	-1,8	-4,2	-8,7	-8,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,8	-2,8	9,7	15,0	2,2	1,1	18,3	4,3			
в т.ч.																			
легкотканые изделия текстиля	-8,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-8,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	16,8	11,7			
кожа и изделия из нее	-1,5	2,0	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,8	-0,8	-3,2	15,3	1,8			
кожа и изделия из нее	0,9	2,7	-3,4	-2,7	-2,3	-6,8	-4,5	6,3	3,4	6,9	7,0	16,6	10,8	9,8	32,7	-3,0			
Деревообрабатывающий комплекс	-0,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,6	-4,3	-3,3	8,8	2,2	8,1	10,8	13,4	9,3	8,8	14,3	2,3			
в т.ч.																			
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,2	-19,3	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,8	5,3	16,8	3,8			
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	13,2	10,5	8,8	13,8	3,8			
бумага и бумажные изделия	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	16,1	13,9	19,4	7,7	17,2	10,8	8,3	-6,6			
использование и копирование компьютерной информации																			
Производство ювелирных изделий	-0,7	-1,1	3,8	-6,6	-0,7	-4,6	-16,2	2,8	-5,1	6,8	8,9	3,8	8,7	6,1	8,8	-4,6			
в % к соответ. периоду предыдущего года																			
Химический комплекс	1,1	-1,3	-4,8	-1,7	-0,7	-0,6	-0,8	8,9	9,8	9,1	3,4	8,8	5,4	4,0	9,1	10,9			
в т.ч.																			
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,0	-7,3	1,9	-1,9	0,3	2,0	8,8	5,1	4,3	8,9	6,7			
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	30,4			
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9			
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,8	-0,7	-8,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	8,7	7,1	13,0	-2,3			
Металлургический комплекс	1,8	7,0	8,3	-1,7	-8,8	-4,8	3,0	4,8	8,8	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3			
в т.ч.																			
металлургия	0,6	4,1	-1,3	-1,9	-8,0	-2,2	2,8	3,2	1,0	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6			
остальные металлургические изделия	6,0	16,0	29,8	-0,3	-17,8	-11,5	3,8	9,1	-8,8	-8,2	87,0	9,4	6,4	-0,6	27,2	-8,5			
Машиностроительный комплекс	-8,8	-8,2	-12,9	-10,8	-13,2	-7,9	-8,9	3,1	-7,8	9,3	14,6	11,8	4,7	3,0	28,1	12,7			
в т.ч.																			
компьютеры, электроника, оптика	-4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	18,8	9,9	11,4	-0,4	21,9	7,4			
электрооборудование, машины и оборудование	-4,1	0,9	-9,5	-7,0	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-0,6	1,6	12,8	7,4	5,5	8,6	14,0	6,7			
машины и оборудование, не являющиеся транспортными средствами и сельскохозяйственными машинами	6,7	9,1	-12,7	2,8	-0,9	0,9	11,2	18,9	13,8	19,1	28,0	16,9	16,8	16,0	16,0	2,7			
прочие транспортные средства и оборудование	-42,3	-42,9	-56,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	8,3	72,3	15,3			
прочие транспортные средства и оборудование	-2,3	-7,2	2,4	-2,6	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,8	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,3	22,2			
Прочие производства	-0,3	-7,8	-8,6	1,4	-0,9	-1,1	6,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	-4,8			
в т.ч.																			
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,6	2,3	3,3	6,0	9,8	16,8	2,0	17,7	-2,8	8,1	48,7	21,3			
прочие ювелирные изделия	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-9,9	-3,1	14,9	10,7			
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,0	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2			
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	1,0	-8,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	8,8	8,8			
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-9,8	-14,9	-8,2	-16,7	-4,2	-7,6	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,6	16,8	32,1	14,0			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 7.

	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январ.23	февр.23	март.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сент.23	окт.23	ноя.23	дек.23	
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,2	80,0	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	85,4	69,1	78,2	71,2	67,2	69,0			
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,8	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3			
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	8,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,00			
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,3	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1			
По рублевым валютным кредитам (свыше 1 года)		6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2			
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,1	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	6,6	4,6	4,2			
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной паритета)																		
Кредит экономике	11,3	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	18,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4			
Кредиты организации	12,1	9,8	10,5	10,6	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1			
Жилищные кредиты		17,8	20,8	18,2	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3			
Потребительские кредиты		6,0	9,2	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3			
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-79,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	109,6	43,2			

Рис. 7. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства июль 2022 года

Динамика промышленного производства в июле улучшилась до -0,5% г/г (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 8.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,8	-2,4	-2,6	2,3	5,4	8,0	8,4
Дебита полезных ископаемых	2,8	0,9	1,4	-0,2	-0,8	6,6	7,4	7,8	4,2
дебита угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
дебита сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,0	7,1	8,1	7,3	2,0
дебита металлических руд	-2,8	-9,0	-1,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,0	1,1
дебита прочих полезных ископаемых	0,4	5,8	10,8	0,1	5,7	11,3	-4,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области дебита полезных ископаемых	11,1	0,7	0,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	0,0
Обрабатываемые производства	0,1	-1,1	-4,7	-3,8	-3,0	-6,7	8,2	19,0	7,8
пищевая промышленность	0,8	-3,0	-0,3	-0,9	-1,0	1,6	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,0	0,7	-0,9	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,0	7,5	6,3	17,2	9,6
различные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
текстильная промышленность	-4,0	-4,2	-8,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,6
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-8,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-8,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	15,6
деревобрабатывающий комплекс	0,1	-0,0	-4,0	-4,3	-1,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	8,7	4,0	11,8
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность по радиотелевизионной и попередаче информации	14,3	1,8	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	январ.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,8	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-0,1	5,3	8,9	3,8
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,8	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	8,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	16,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-8,2	-1,8	5,7	8,3	7,5	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	-1,1	6,3	-8,8	-4,5	-3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
цветные металлургические изделия	-3,4	29,8	-17,5	-11,9	3,9	-3,8	-8,2	57,5	0,4
машиностроительный комплекс	-8,0	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	9,0	14,8	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика электроборудование	9,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	18,8	9,5
машины и оборудование, не входящие в группировку	-4,8	-8,5	-3,4	-10,9	-8,8	-8,8	1,9	12,8	7,4
автомобили, мотоциклы и транспортные средства	0,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	19,8	19,1	26,5	16,9
авиационные, космические и подводные аппараты	-42,2	-68,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,8	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	-3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-8,8	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	6,6	16,8	2,0	17,7
прочие резиновые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	8,3	7,3	14,8	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,8	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-6,5	-8,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-4,2	-7,5	8,1	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/12dddde3085e9b7268d694d959255d48/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2022_goda.pdf

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – июль 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за август 2022 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе - июне 2022 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2022г.	В % к соответ- ствующему месяцу предыду- щего года	Январь- июль 2022г.	В % к соответ- ствующему периоду предыду- щего года	Справочн январь- июль 2021г. в % к январю- июлю 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		103,4		103,9	98,6 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	35537,5	82,0	222765,9	99,0	96,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	55260	41,8	441904	111,8	112,9
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	166,3	96,1	1280,4	91,9	88,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	40273,0	99,2	288167,0	96,9	104,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	11718,4	113,1	87605,0	109,3	120,5
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,2		109,1	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		96,8		128,1	170,9
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		120,7		116,8	102,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		116,1	101,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	107332	104,1	92942	109,4	106,1
реальная		94,2		100,3	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,7	45,0			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за июль, январь-июль 2022г., относительные – в % к июлю, январю-июлю 2021г. и январю-июлю 2020г.

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470)

Источник: 1. <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712> (https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_07_2022.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за I полугодие 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за III квартал 2022 г. официально не опубликованы)

За январь-июль 2022 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-май 2022 года составляет 17 170,4 млн. руб. или 132,9% к соответствующему периоду 2021 года (12 920,8 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 43,5%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-июнь 2022 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 1494 тонны;
- кондитерские изделия – 76,7 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 110,2 тонны;
- производство питьевой воды – 1104 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-июнь 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 9 685,6 тыс. рублей или 101,6% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 9 536,5 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-июнь 2022 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 68,0 тонн молока (соответствующий период 2021 года – 67,3 тонны), что в действующих ценах составляет 5 440,0 тыс. руб. (соответствующий период 2021 года – 5 384,0 тыс. руб.);
- 16,71 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2021 года – 16,48 тонн), что в действующих ценах составляет 4 089,6 тыс. рублей (соответствующий период 2021 года – 3 996,5 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-июнь 2022 года составляет 0,329 тонны.

3. Ввод жилья

За январь-июнь 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 27 025,8 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 23 989,8 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 17 221,0 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 10 617,9 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 9 804,8 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 13 371,9 кв. м.).

4. Малое предпринимательство

На 01.07.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 582 единицы, в том числе:

- 1 222 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 360 – индивидуальных предпринимателей.

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.07.2022 года функционирует 429 объектов розничной торговли: 12 торговых домов, 372 магазина, 44 объекта мелкорозничной торговой сети, универсальный розничный рынок.

По состоянию на 01.07.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляют 184 предприятия общественного питания на 8 361 посадочное место, в том числе 155 предприятий общедоступной сети на 5 668 посадочных мест.

По состоянию на 01.07.2022 года на территории города функционирует 322 объекта бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.07.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 34 предприятия различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

31 частное предприятие, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.07.2022 года составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-июнь 2022 года составляет 97,6%, что соответствует показателю прошлого года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» выделены из бюджета автономного округа иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры на оказание финансовой помощи на благоустройство дворовой территории по адресу г. Ханты-Мансийск ул. Пионерская, 81 в сумме 8 735 600,0 рублей.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-июнь 2022 года исполнен по доходам в размере 5 003,3 млн. рублей или

100,5% к соответствующему периоду 2021 года (4 976,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-июнь 2022 года составляет 5 262 810,3 тыс. рублей или 41,9% от годового плана, в том числе:

- 2 521 410,1 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 47,7% от годового плана;
- 2 669 305,5 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 37,5% от годового плана;
- 72 096,7 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 43,2% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.07.2022 составляет 170 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,26% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,21 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.07.2022 составляет 68 305 человек (соответствующий период 2021 года – 63 603 человек).

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.05.2022 составляет 106 827 человек или 102,9% к соответствующему периоду 2021 года (103 823 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106 411 чел. или 102,8% к соответствующему периоду 2021 года (103 470 чел.).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.07.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 58 963,1 руб. или 105,0% (соответствующий период 2021 года – 56 155,3 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 26 451,1 руб.;
- с учетом дополнительных выплат – 27 392,7 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 16 067 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.05.2022 составляет 95801,8 руб., или 105% к соответствующему периоду 2021 года – 91218,1 руб.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiy-ska-za-2022-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-июнь%202022%20года.docx>)

5. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке жилья (квартир) в г. Ханты-Мансийск (динамику рынка). Данные о динамике изменения средневзвешенных цен в городе на рынке жилья (квартир) представлены в табл. 14. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 9.

Таблица 14.

Общие показатели рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Период	1-но комн., руб./кв. м	2-х комн., руб./кв. м	3-х комн., руб./кв. м	многокомн., руб./кв. м
1 кв. 2020 г.	93 291	88 361	82 972	70 968
2 кв. 2020 г.	95 807	91 053	84 025	70 968
3 кв. 2020 г.	98 592	92 677	86 388	74 333
4 кв. 2020 г.	103 516	96 016	88 502	75 474
1 кв. 2021 г.	106 421	98 912	91 119	76 953
2 кв. 2021 г.	109 603	99 988	93 127	86 320
3 кв. 2021 г.	108 340	103 605	93 112	84 318
4 кв. 2021 г.	116 375	107 063	98 562	86 047
1 кв. 2022 г.	116 225	112 737	100 682	89 844
2 кв. 2022 г.	129 146	113 823	102 936	94 364
август 2022 (последний опубликованный на дату оценки период)	124 847	115 346	110 693	101 356

Источник: 1. <https://khm.etagi.com/analytics/>

2. https://docs.google.com/spreadsheets/d/1i6LGGXH7X4Pd16WSSW_1mi9_ceJSOGCQmhIG4nZtn0A/edit#gid=0&fvid=2081292517

3. Анализ Оценщика.

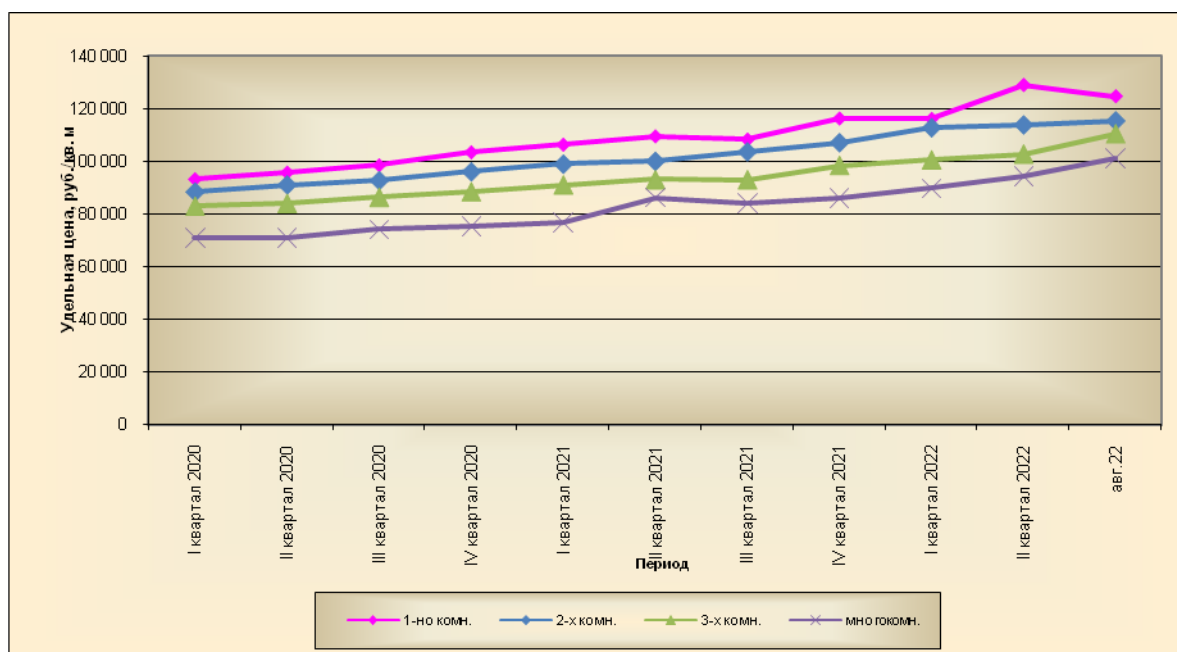


Рис. 9. Динамика изменения цен на рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск

Анализ динамики рынка жилой недвижимости в городе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в городе представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Характеристика динамики рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1-но комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	3,41	0,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,57	1,76
1 кв. 2022 г. - авг. 2022 г.	рост	3,58	3,78
2-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,67	0,46
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,73	0,56
1 кв. 2022 г. - авг. 2022 г.	рост	1,14	1,20
3-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,21	0,39
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,35	1,22
1 кв. 2022 г. - авг. 2022 г.	рост	4,74	1,53
МНОГОКОМН.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,31	1,20
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,12	3,08
1 кв. 2022 г. - авг. 2022 г.	рост	6,03	0,79

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 3,58% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 1,14% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 4,74% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 6,03% в квартал;

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены на рис. 10.



Годовые отчеты | Общественные | Газеты и журналы | Статистика рынка | Для клиентов | Публикации | Экспертные услуги | Бизнес-план | Оценка недвижимости | Услуги по оценке | Услуги по продаже

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года

Категория: Корректировка цен при опубликовании (3.07.2022)

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир

Сроки продажи определены по срокам ликвидности объектов в строгой экспозиции при выборе по каждому виду объекта не менее 100 предложений в различных районах Российской Федерации

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных транзакций продаж: 3х регулярной рекламой, при участии риэлторов

Имя файла: Статриелт на основе актуальных рыночных данных за отчетный период

№	Принадлежность объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	6	5	4	5	6
3	Квартиры от частного рынка общей площадью в 100-130 кв.м	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	6	11	8	6	7	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	5	6	4	3	4	5
7	Переводные объекты, объекты-забыты	2	7	4	3	4	5

Примечания

1. При достижении документированной и обоснованной заинтересованной стороной предлагаемый срок ликвидности может быть сопоставлен границе в пределах:

- нижней границы - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
- верхней границы - объекты с большими ликвидационными рисками (судимые, нестандартные, большая площадь, худшее качество, завышенные цены на момент продажи, другие факторы низкой ликвидности)

2. Анализ абстрактной связи интереса с предлагаемыми объектами недвижимости Российской Федерации на основе актуальных рыночных данных за отчетный период не гарантирует корреляцию рыночной стоимости объекта на год; сроки ликвидности

По степени влияния местоположения на характеристики сформированы группы населенных пунктов и прилегающие к ним земли:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дмитровский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта; а также земельные участки на прилегающих территориях;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в границах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки на прилегающих территориях;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки на прилегающих территориях.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2858-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda>

Рис. 10 Срок экспозиции для квартир

Таким образом, так как объекты оценки по местоположению относятся к Б группе (областные центры), то срок экспозиции для квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м составляет около 5 мес.

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государства, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать

большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со

строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического

сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: 1. <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Главу Минэкономразвития поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 октября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов недвижимости
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 16 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, Центральный район
Типовая зона в пределах региона	1
Район города	Центральный район города
Характеристики местоположения	
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	
Характеристика класса качества дома	старый фонд
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	2-х и 3-х комнатные квартиры
общая площадь, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	не локализовалось
тип отделки объекта недвижимости	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа для оцениваемых объектов.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов –

аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с оцениваемыми объектами.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с оцениваемыми объектами, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые является право собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 - 26.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 18.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
2-х комнатные квартиры	
Все объекты анализа	квартиры
3-х комнатные квартиры	
Все объекты анализа	квартиры

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
2-х комнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 1
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 111
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 78
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 127
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 98
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 38
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 123
Объект анализа 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 73
Объект анализа 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 10/17
Объект анализа 11	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21
Объект анализа 12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45
Объект анализа 13	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 71А
Объект анализа 14	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 100
3-х комнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 123
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 89
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 35
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 15
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Менделеева, д. 15
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 81

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
2-х комнатные квартиры				
Объект анализа 1	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 2	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 3	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 4	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 5	1	Центральный	106,827	58 963,1

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Объект анализа 6	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 7	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 8	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 9	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 10	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 11	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 12	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 13	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 14	1	Центральный	106,827	58 963,1
3-х комнатные квартиры				
Объект анализа 1	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 2	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 3	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 4	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 5	1	Центральный	106,827	58 963,1
Объект анализа 6	1	Центральный	106,827	58 963,1

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
2-х комнатные квартиры							
Объект анализа 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	47,20	современный ремонт
Объект анализа 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	41,10	требуется косметического ремонта
Объект анализа 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	40,80	современный ремонт
Объект анализа 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	56,00	современный ремонт
Объект анализа 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	41,00	современный ремонт
Объект анализа 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	54,90	требуется косметического ремонта
Объект анализа 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	42,10	современный ремонт
Объект анализа 8	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	53,10	современный ремонт
Объект анализа 9	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	40,00	требуется косметического ремонта
Объект анализа 10	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	54,10	требуется косметического ремонта
Объект анализа 11	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	53,00	требуется косметического ремонта
Объект анализа 12	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	56,10	требуется косметического ремонта
Объект анализа 13	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	56,60	современный ремонт
Объект анализа 14	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	43,20	требуется косметического ремонта
3-х комнатные квартиры							
Объект анализа 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	67,50	современный ремонт
Объект анализа 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	50,40	среднее состояние между "современный ремонт" и "требуется косметического ремонта"
Объект анализа 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	67,00	современный ремонт

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,60	современный ремонт
Объект анализа 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,50	требуется косметический ремонт
Объект анализа 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	3	65,40	требуется косметический ремонт

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о дополнительных физических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
2-х комнатные квартиры			
Объект анализа 1	6,8	нет	раздельный
Объект анализа 2	9,2	нет	раздельный
Объект анализа 3	9,0	нет	раздельный
Объект анализа 4	9,1	балкон	раздельный
Объект анализа 5	6,8	нет	совмещенный
Объект анализа 6	8,0	балкон	раздельный
Объект анализа 7	10,0	нет	совмещенный
Объект анализа 8	10,0	балкон	раздельный
Объект анализа 9	8,0	нет	совмещенный
Объект анализа 10	7,8	балкон	раздельный
Объект анализа 11	9,8	балкон	раздельный
Объект анализа 12	12,4	балкон	раздельный
Объект анализа 13	9,1	балкон	раздельный
Объект анализа 14	6,9	нет	раздельный
3-х комнатные квартиры			
Объект анализа 1	8	нет	раздельный
Объект анализа 2	8	нет	раздельный
Объект анализа 3	6,9	балкон	раздельный
Объект анализа 4	10	нет	совмещенный
Объект анализа 5	7,7	нет	раздельный
Объект анализа 6	10	балкон	раздельный

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
2-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д
3-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источники: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
2-х комнатные квартиры	
Объект анализа 1	встроенная мебель и техника по договоренности
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	встроенная мебель
Объект анализа 4	встроенная мебель
Объект анализа 5	встроенная мебель
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	встроенная мебель
Объект анализа 8	встроенная мебель
Объект анализа 9	отсутствует

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 10	встроенная мебель, техника
Объект анализа 11	встроенная мебель, мебель
Объект анализа 12	отсутствует
Объект анализа 13	встроенная мебель
Объект анализа 14	отсутствует
3-х комнатные квартиры	
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	встроенная мебель
Объект анализа 4	отсутствует (по договоренности)
Объект анализа 5	встроенная мебель
Объект анализа 6	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
2-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
3-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 26.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
2-х комнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 600 000	97 458
Объект анализа 2	3 500 000	85 158
Объект анализа 3	4 500 000	110 294
Объект анализа 4	5 400 000	96 429
Объект анализа 5	3 950 000	96 341
Объект анализа 6	4 650 000	84 699
Объект анализа 7	4 300 000	102 138
Объект анализа 8	4 500 000	84 746
Объект анализа 9	3 650 000	91 250
Объект анализа 10	4 700 000	86 876
Объект анализа 11	4 500 000	84 906
Объект анализа 12	5 000 000	89 127
Объект анализа 13	6 000 000	106 007
Объект анализа 14	4 000 000	92 593
	мин	84 699
	макс	110 294
	среднее	93 430
	медиана	91 922
	стандартное отклонение	8 375
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	8,96%
3-х комнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 500 000	81 481
Объект анализа 2	4 900 000	97 222
Объект анализа 3	5 600 000	83 582
Объект анализа 4	4 700 000	89 354
Объект анализа 5	4 550 000	86 667
Объект анализа 6	5 500 000	84 098
	мин	81 481

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	макс	97 222
	среднее	87 067
	медиана	85 383
	стандартное отклонение	5 669
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	6,51%

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 26, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 84 699 до 110 294 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир;
- от 80 816 до 97 222 руб./кв. м – для 3-х комнатных квартир.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- вторичный рынок – рост с темпом 2,86% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых ofert представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с

использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию $n+1$ фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2 .

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результирующий показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результирующего признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 24 фактора. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 125. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

[2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.](#)

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссией.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.
Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Наименование корректировки	Среднее значение	Доверительный интервал		
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,65	0,53	0,87	
Отношение удельной цены квартиры-объекта на правах требования (строительство дома только что завершено), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,04	0,03	0,05	
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,67	0,61	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,60	0,90
4	города с населением 500-700 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,64	0,79	0,99
5	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,66	0,60	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,65	0,60	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	-	-	-

цены квартир на классы (группы): 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	виды прав		
	закладочный	требования (строительство дома только что завершено)	требования (строительство дома завершено через год)
закладочный	1,00	1,16	1,05
право требования (строительство дома только что завершено)	0,65	1,00	0,90
право требования (строительство дома завершено через год)	0,04	1,11	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация

собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 146

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	5,3%	5,8%	7,3%
2. Массовое жилье советской эпохи/лифт	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. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.			
1. Старый фонд			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,1%	5,9%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,0%	4,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,1%	4,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	4,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,8%	4,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,1%	4,3%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 148

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.			
2. Массовое жилье советской постройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,6%	3,5%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	3,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,4%	3,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,8%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 149

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.			
3. Массовое современное жилье			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	4,4%	2,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	2,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	2,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	2,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	2,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	3,1%

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 1.50

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.			
4. Жилья повышенной комфортности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	4,7%	2,4% - 7,0%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,9%	3,0% - 8,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,0%	3,5% - 6,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,2%	3,4% - 7,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,2%	2,8% - 7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,3% - 7,0%

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величина поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание по состоянию на ноябрь 2020 г.

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 1.51

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений квартир		
1. Старый фонд	6,1%	6,6% - 6,8%
2. Малосерийные жилые советские постройки	5,4%	4,8% - 6,1%
3. Малосерийные современные жилые	4,1%	3,7% - 4,6%
4. Жилья повышенной комфортности	4,8%	4,3% - 5,3%

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 1.54

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
2. Малосерийные жилые современной постройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,4%	3,1% - 7,7%
2	Санкт-Петербург	5,4%	2,8% - 8,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2%	3,3% - 7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,5% - 8,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	2,7% - 8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,4%	3,3% - 7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,6%	3,2% - 7,9%

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 1.53

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4. Старый фонд			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,6%	3,4% - 7,2%
2	Санкт-Петербург	6,5%	3,8% - 8,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	3,7% - 8,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,8% - 9,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,6% - 9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,2%	3,8% - 8,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,4% - 8,6%

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 1.55

Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
3. Малосерийные современные жилые			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	4,6%	2,9% - 6,2%
2	Санкт-Петербург	4,6%	2,5% - 6,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,6%	2,9% - 6,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	3,5% - 6,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,8% - 6,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	3,0% - 6,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,8% - 6,9%

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.А. г. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 1.56

Скидки на цены предложенной квартиры по мнению сотрудников банковских структур на акционном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,9%	2,9%	7,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	2,9%	7,1%
3	города с населением более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	4,6%	2,8%	6,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,0%	7,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	2,8%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,8%	3,3%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,9%	2,8%	6,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 32).

Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2022

№	Для продажи объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
					A группа	B группа	Z группа
1	Квартиры в парковом доме общей площадью до 70 кв. м	0,20	0,37	0,28	0,25	0,34	0,33
2	Квартиры в парковом доме общей площадью до 100 кв. м	0,20	0,37	0,28	0,25	0,34	0,33
3	Квартиры в парковом доме общей площадью 100 - 120 кв. м	0,20	0,36	0,25	0,24	0,33	0,30
4	Квартиры в парковом доме общей площадью более 120 кв. м	0,21	0,36	0,27	0,24	0,33	0,28
5	Квартиры в парковом доме общей площадью до 70 кв. м	0,20	0,36	0,25	0,26	0,35	0,34
6	Квартиры в парковом доме общей площадью 70 кв. м и более	0,20	0,37	0,28	0,25	0,34	0,33
7	Парковочное место, машино-место	0,20	0,37	0,28	0,25	0,34	0,33

01.07.2022

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022/g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-q2840-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2022>

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-38, май 2022 г.

1.3.1. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использованы: при проведении расчетов в корпоративном Приморском отделении, полученные по сведениям розничных фирм, сети Интернет и по периодическим изданиям по недвижимости (табл. 1.3.1).

Таблица 1.3.1

Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Категория объектов	Москва		Санкт-Петербург		Иркутск		Приморский край		Среднее значение по России
	Длина	Ширина	Длина	Ширина	Длина	Ширина	Длина	Ширина	
Квартиры									
Воронеж	2,1 (0,5)	4,7 (1,5)	4,0 (0)	3,1 (0)	7,5 (1,5)	1,4 (0)	5,1 (0,5)	1,2 (0)	4,3 (0,1)
Владивосток	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Владикавказ	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Волгоград	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Иркутск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Казань	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Красноярск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Новосибирск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Омск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Пермь	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Рязань	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Самара	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
С. Пятигорск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Среднее по городу	2,4	1,8	3,5	4,8	3,5	4,8	4,4	1,2	3,1
Среднее по России									
Владивосток	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Омск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Самарканд	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Саратов	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Томск	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Уфа	2,4 (0)	1,8 (0,5)	3,5 (0)	4,8 (0,1)	3,5 (0)	4,8 (0)	4,4 (0)	1,2 (0)	3,1 (0)
Среднее по городу	2,4	1,8	3,5	4,8	3,5	4,8	4,4	1,2	3,1
Исторические здания и объекты									
Москва	4,4 (0)	1,8 (0,5)	5,7 (0)	9,8 (0,5)	6,2 (0)	8,1 (0)	7,4 (0)	8,1 (0)	8,1 (0)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 11

Отношение цен однотипных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80 - 0,84
Районный поселок городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,68 - 0,74
Районный поселок городского типа сельскохозяйственного района	0,59	0,56 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,54
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82 - 0,86

Матрица коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,22	1,41	1,69	2,00
	II	0,82	1,00	1,15	1,39	1,64
	III	0,71	0,87	1,00	1,20	1,42
	IV	0,59	0,72	0,83	1,00	1,18
	V	0,50	0,61	0,70	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье

Таблица 14

Отношение цен отдельных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,62	0,70 - 0,67
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,51	0,78 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76 - 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,60	0,70 - 0,84

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье

Таблица 16

Отношение цен отдельных квартир в районах и поселках городского типа сельско-оздоровительных районов по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,54 - 0,67
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,58	0,50 - 0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,52 - 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,58	0,48 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,51 - 0,84

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 18

Отношение цен отдельных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,54	0,78 - 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,78 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,76 - 0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,62	0,75 - 0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,54	0,79 - 0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье

Таблица 15

Отношение цен отдельных квартир в районах и поселках городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,67 - 0,78
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64 - 0,78
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,64 - 0,77
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61 - 0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64 - 0,77

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье

Таблица 17

Отношение цен отдельных квартир в прочих населенных пунктах по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,52	0,44 - 0,61
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,42 - 0,55
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43 - 0,55
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,48	0,40 - 0,57
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43 - 0,57

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Террестрические коэффициенты и характеристики для оценки стоимости. Показатели по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27

Отношение цен отдельных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89 - 0,91
Спальные микрорайоны современной высокой застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 - 0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77 - 0,81
Окрainы городов, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89 - 0,92
Спальные микрорайоны современной высокой застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 - 0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 - 0,82
Окрainы городов, промзоны	0,70	0,68 - 0,72

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Террестрические коэффициенты и характеристики для оценки стоимости. Показатели по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 29

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,39
III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
IV	0,79	0,86	0,93	1,00	1,15
V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

Таблица 30

4. Жилье повышенной комфортности	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,10	1,18	1,25	1,43
II	0,91	1,00	1,07	1,14	1,30
III	0,85	0,95	1,00	1,06	1,21
IV	0,80	0,88	0,94	1,00	1,14
V	0,70	0,77	0,82	0,88	1,00

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Террестрические коэффициенты и характеристики для оценки стоимости. Показатели по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 31

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	0,94 - 0,99
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,88 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,87 - 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,85 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,87 - 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,67 - 0,94

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Террестрические коэффициенты и характеристики для оценки стоимости. Показатели по состоянию на июль 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 32

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,76 - 0,88
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,81 - 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,82 - 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81 - 0,89

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 33

Отношение цен одноэтажных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,72 - 0,83
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72 - 0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 - 0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 - 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 - 0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 - 0,83

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 34

Отношение цен одноэтажных квартир на окраинах городов, провинциях по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,69	0,62 - 0,76
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,60 - 0,72
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62 - 0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,62 - 0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60 - 0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,62 - 0,74

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 35

Отношение цен одноэтажных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,85 - 0,94
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,87 - 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,87 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,84 - 0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87 - 0,95

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 36

Отношение цен одноэтажных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,79 - 0,89
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80 - 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81 - 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,81 - 0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,90

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 37

Отношение цен одноэтажных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,73 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,76 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75 - 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 38

Отношение цен одноэтажных квартир на окраинах городов, провинциях по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,69	0,61 - 0,76
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,63 - 0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,66 - 0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64 - 0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64 - 0,76

Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат;
- общая площадь объекта недвижимости;
- площадь кухни;
- наличие балкона или лоджии;
- тип санузла;
- физическое состояние объекта недвижимости (вид ремонта - уровень внутренней отделки).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в доверительный интервал

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье:	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,81

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 102

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	анализ		анализ		
			хорошее	удовл.	неудовл.
объект	удовл.	хорошее	1,00	1,17	1,40
		удовл.	0,85	1,00	1,27
		неудовл.	0,67	0,79	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 103

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	1,15	1,09	1,21
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12	1,22
	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,13	-	1,21
	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23
5	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22
	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	0,83	0,78	0,88
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,75	0,84
	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85
	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
5	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85
	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

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

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые помещения 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	0,78	0,78 - 0,80

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

ценный сегмент	аналог	аналог		
		кирпичные стены	панельные стены	монолитные стены
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые помещения комфортности	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	панельные стены	0,98	1,00	1,03
	монолитные стены	0,91	0,93	1,00

Таблица 59

ценный сегмент	аналог	аналог				
		кирпичные стены	панельные стены	монолитные стены	дерева/брус	дерева/брус
ценный сегмент	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	панельные стены	0,98	1,00	1,03	1,24	1,37
	монолитные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	дерева/брус	0,78	0,81	0,87	1,00	1,10
	дерева/брус	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 60

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,97	0,93 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95 - 1,03
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,94 - 1,02
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,95	0,94 - 1,02

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 61

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,88 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,86 - 0,93

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 62

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,72 - 0,79
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,86 - 0,92
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,78	0,67 - 0,73

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Сведения о величии корректировки на материал стен по данным прочих аналитических исследований, приведенных в открытых источниках¹⁶

Таблица 63

Материал стен	Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры	Аналитические обзоры корп-а.ру	Сторонние корректировки Segment «Квартиры» Real.ru
кирпичные (включая монолитные)	1,00	1	1,00
монолитные	0,94-1,02	1	0,98
панельные (включая панели)	0,88-0,95	0,96	0,95
включая деревянные перегородки	нет данных	нет данных	0,69
Источники:		http://www.expert-analytica-2019-1.html	http://www.a-real.ru/custom/analyscal_materials/Sp3W8Hh2NN8cU.pdf

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

11.4.1. Данные экспертного опроса

В данном разделе приведены корректировочные коэффициенты, рассчитанные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости квартир следующих этажах.

Этаж	Комментарий
средний этаж	средние этажи включены в данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (для подвала)
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия перемены плоскости кровли и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)»
цокольный этаж	непосредственно над фундаментом, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытия выше отметки земли менее 2 м

Сравнение значения коэффициента 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировочный район недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,90 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81 - 0,91

Сравнение значения коэффициента 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировочный район недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 84

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,91 - 0,96
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91 - 0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92 - 0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91 - 0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,80 - 0,85

Сравнение значения коэффициента 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировочный район недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 81

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

Матрица коэффициентов

Таблица 83

ценны 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
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

Сравнение значения коэффициента 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировочный район недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 85

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,93 - 0,98
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,93 - 0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,93 - 0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 86

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91 - 0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90 - 0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,90 - 0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90 - 0,95

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 87

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,84 - 0,93
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83 - 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,80 - 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82 - 0,90

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 88

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	0,93	0,89 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91 - 0,95

Матрица коэффициентов

Таблица 90

Объект оценки	Аналог	цену квартир для класса (групп):		
		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	средний этаж	последний этаж
средний этаж	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 91

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,92	0,90 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,89 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,93	0,90 - 0,97

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 92

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,97	0,93 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,96	0,94 - 1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90 - 0,98
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,98	0,92 - 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости)

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

Таблица 64

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 двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены четырех- и более-комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88	0,89

Матрица коэффициентов

Таблица 66

цене квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог				
	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4- и более комнатные	
Объект сравнения	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Сравнение рынка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91	0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,91	0,89	0,93

Сравнение рынка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	Аналог						
	<30	30-40	40-50	50-65	65-95	≥95	
Площадь, кв.м	<30	1,00	1,03	1,08	1,11	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,07	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
	65-95	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥95	0,82	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Сравнение рынка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог						
	<30	30-50	50-65	65-95	95-120	≥120	
Площадь, кв.м	<30	1,00	1,06	1,14	1,20	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	1,07	1,13	1,16
	65-95	0,83	0,88	0,93	1,00	1,06	1,08
	95-120	0,78	0,83	0,87	0,94	1,00	1,02
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Сравнение рынка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 74

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	0,96	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	0,95	0,93	0,98
3	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,90	0,97
5	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,90	0,97

Сравнение рынка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 75

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва	0,93	0,89	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,96
3	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,96
5	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,96

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости в зависимости от размера недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,94	0,90	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,95

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости в зависимости от размера недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 77

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,97	0,94
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,95	0,90	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,90	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,88	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,95

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Матрица коэффициентов
Таблица 78

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва по группам:
 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Площадь, кв. м	площадь						
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120	
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,20	1,28	1,40	1,20
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости в зависимости от размера недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.
Таблица 79

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург по группам:
 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Площадь, кв. м	площадь						
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120	
объект оценки	<30	1,00	1,17	1,26	1,31	1,38	1,41
	30-50	0,85	1,00	1,08	1,11	1,17	1,20
	50-65	0,80	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13
	65-90	0,76	0,90	0,96	1,00	1,05	1,07
	90-120	0,73	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>120	0,71	0,84	0,89	0,93	0,95	1,00

Таблица 80

Данные для корректировки цен квартир в городах-спутниках по группам:
 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Площадь, кв. м	площадь						
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120	
объект оценки	<30	1,00	1,14	1,22	1,29	1,31	1,33
	30-50	0,87	1,00	1,05	1,11	1,14	1,16
	50-65	0,83	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	90-120	0,78	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>120	0,75	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости)

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости в зависимости от размера недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		1	3
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с площадью 7-10 кв. м к удельной цене такой же квартиры с площадью до 7 кв. м	1,03	1,02	1,04
Отношение удельной цены квартиры с площадью 10-15 кв. м к удельной цене такой же квартиры с площадью до 7 кв. м	1,06	1,07	1,09
Отношение удельной цены квартиры с площадью 15-30 кв. м к удельной цене такой же квартиры с площадью до 7 кв. м	1,13	1,11	1,14
Отношение удельной цены квартиры с площадью более 30 кв. м к удельной цене такой же квартиры с площадью до 7 кв. м	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов:
 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Объект оценки	площадь	Аналог				
		3-7 кв. м	7-10 кв. м	10-15 кв. м	15-30 кв. м	>30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 96

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

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	есть	нет
Объект оценки	есть	1,00
	нет	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости)

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

Таблица 123

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	1,00	1,00 - 1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,98 - 1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на июль 2021 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 125

Объект оценки	Аналог		
	2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,07
	совмещенный санузел	0,98	1,00
	раздельный санузел	0,94	0,99



на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2022 года

Итоги расчетов: Корректировки на тип санузла (на 01.07.2022 г.)

Корректировки удельной стоимости на Тип и количество санузлов квартир:

в расчете приняты рыночные цены, приведенные к аналогичным по площади квартирам (за исключением "элитных" объектов), тип отделки, состояние и прочие данные, этаж, вид, общая площадь квартир, наличие лифта, местоположение и состояние объектов инженерных коммуникаций, площадь кухни (газ/электрик) и типовой набор и количество санузлов.

Итоги расчетов: СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2022 г.

№	Сравнительная характеристика	Нормативная	Фактическая	Среднее значение
1	Раздельный сан. санузел (1 ванная и 1 туалет - раздельный санузел)			1,00
2	Совмещенный сан. санузел (ванна и туалет - в одной комнате)	0,98	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванная, душевая - раздельный)	1,01	1,04	1,02
4	Ступенчатая квартира (объект имеет санузел (ванная) раздельным и местом (объект не имеет ванную) в ванной собственное санузла	0,88	0,90	0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2855-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м				Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м							
Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м	Состояние отделки объекта							
				Всего	Требуется капитальный ремонт	Под чистую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный	
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345	0	979	-4 449	-4 963	-9 396	-13 743	-22 262	
Требуется косметический ремонт	3 244	1 718	4 963	-979	0	-5 408	-5 942	-13 345	-14 722	-21 341	
Современный	6 121	3 244	9 366	4 449	5 428	0	-514	-4 963	-6 208	-17 814	
Комфортный	8 983	4 781	13 764	4 963	5 942	514	0	-4 963	-8 768	-17 290	
Элитный	14 551	7 712	22 263	9 366	10 345	4 917	4 463	0	-4 377	-12 695	
				22 262	23 341	17 654	17 398	-12 696	6 519	0	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- расстояние до метро (в минутах);
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния указанных характеристик, на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

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

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	1,06	1,05 - 1,07

Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки:

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,05	1,02 - 1,08
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,03 - 1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03 - 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 - 1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04 - 1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 - 1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 42

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва по группам:
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	жилье:					
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
до 5	1,00	1,02	1,12	1,17	1,24	1,29
5-10	0,92	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11	1,16
15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,12
30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург

Таблица 43

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург по группам:
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	жилье:					
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
до 5	1,00	1,08	1,13	1,19	1,26	1,32
5-10	0,92	1,00	1,04	1,10	1,17	1,22
10-15	0,88	0,96	1,00	1,05	1,12	1,17
15-30	0,84	0,91	0,95	1,00	1,07	1,11
30-60	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00	1,04
60-90	0,76	0,82	0,85	0,90	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 44

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках по группам:
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутами	жилье:				
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60
до 5	1,00	1,04	1,08	1,14	1,21
5-10	0,92	1,00	1,05	1,10	1,17
10-15	0,87	0,95	1,00	1,05	1,12
15-30	0,83	0,91	0,95	1,00	1,07
30-60	0,81	0,85	0,89	0,94	1,00

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

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

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	1,07	1,05	1,08
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории			

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 50

№	Категория городов	аналог	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,08	1,07 - 1,10
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,03 - 1,08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,04 - 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,04	1,03 - 1,06
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04 - 1,09
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02 - 1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Таблица 50.

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стандартной парковкой			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стандартной парковкой			

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 53

		аналог		
		парковочных мест	стандартная парковка	организованная парковка
объект оценки:	парковочных мест недостаточно	1,80	0,95	0,90
	стандартная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,04	1,00

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 54

№	Категория городов	аналог	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,98	0,95 - 0,98
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,98	0,94 - 0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	0,93 - 0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,98	0,93 - 0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	0,94 - 0,98

Справочник ценника недвижимости 2020. Квартиры. Старый фонд. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 55

№	Категория городов	аналог	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,05	1,03 - 1,08
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,04 - 1,08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,05	1,03 - 1,08
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,04 - 1,06
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,05	1,05 - 1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,04 - 1,08

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

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

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	1,08	1,06 - 1,09
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик		

Сравнение удельных величин стоимости 3000 кв. метров Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости и структура контроля недвижимости. Структура по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,07	1,03 - 1,10
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. кроме Москвы и г. Санкт-Петербурга	1,07	1,03 - 1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03 - 1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03 - 1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,06 - 1,09
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04 - 1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок вторичной недвижимости находился в стадиях снижения и роста. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 3,58% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 1,14% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 4,74% в квартал;
- многоквартирные квартиры – рост с темпом 6,03% в квартал;

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

- на рынке жилой недвижимости региона спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 0,39% до 3,78%.

7. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

8. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

9. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 октября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве квартир.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу активов получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях

подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход

рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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 целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости объекта (объектов) оценки регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 52.

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

[Выбор объектов-аналогов.](#)

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

При отборе объектов-аналогов основными критериями выбора были:

- местоположение объектов (были отобраны объекты, максимально схожие с местоположением оцениваемых объектов);
- площадь объектов анализа (были отобраны объекты с площадью схожей с площадью оцениваемых объектов);
- количество комнат (были отобраны объекты с таким же количеством комнат, как и у оцениваемых объектов).

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5231					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1/2 (первый)	47,20	4 600 000	97 458
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	1/2 (первый)	42,10	4 300 000	102 138
Объект-аналог 3	Объект анализа 9	2/2 (последний)	40,00	3 650 000	91 250
Объект-аналог 4	Объект анализа 14	1/2 (первый)	43,20	4 000 000	92 593
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	1/2 (первый)	40,80	4 500 000	110 294
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:7727					
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	1/2 (первый)	50,4	4 900 000	97 222
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1/2 (первый)	67,0	5 600 000	83 582
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	1/2 (первый)	52,6	4 700 000	89 354
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	1/2 (первый)	52,5	4 550 000	86 667
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	2/2 (последний)	65,4	5 500 000	84 098

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади квартир. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) объектов анализа.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города (район города);
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь, кв. м;
 - площадь кухни, кв. м;
 - наличие балкона;
 - тип санузла;
 - тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 54.

Таблица 54.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5231							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 38	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 73	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 100	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	106,827	106,827	106,827	106,827	106,827	106,827	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	первый	первый	последний	первый	первый	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	38,3	47,2	42,1	40,0	43,2	40,8	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	6,6	6,8	10,0	8,0	6,9	9,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип санузла	совмещенный*	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта	требует косметического	современный	современный	требует косметического	требует косметического	современный	Отличия существенные, вводится поправка на тип

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости	ремонта	ремонт	ремонт	ремонта	ремонта	ремонт	отделки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	встроенная мебель и техника по договоренности	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует	встроенная мебель	Отличия существенные, вводится поправка наличие движимого имущества
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:7727							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 89	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шувченко, д. 35	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 15	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Менделеева, д. 15	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 81	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	106,827	106,827	106,827	106,827	106,827	106,827	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	58963,1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	первый	последний	первый	первый	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь, кв.м	50,4	50,4	67,0	52,6	52,5	65,4	
площадь кухни, кв. м	6,9	8,0	6,9	10,0	7,7	10,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь кухни

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
наличие балкона/лоджии	нет	нет	балкон	нет	нет	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	современный ремонт	среднее состояние между "современный ремонт" и "требуется косметического ремонта"	современный ремонт	современный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует (по договоренности)	встроенная мебель	отсутствует	Отличия существенные, вводится поправка на наличие движимого имущества
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

* - душевая отсутствует, однако, учитывая тот факт, что техническая возможность оборудования (обустройства) душевой в санузле имеется, тип санузла классифицируется как «совмещенный».

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 54 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов для оцениваемой 2-х комнатной квартиры необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку физические характеристики (в части поправки на этаж расположения);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на тип отделки);
- поправку на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемая 2-х комнатная квартира и объекты-аналоги находятся в различных диапазонах площади, вследствие чего поправка на данную характеристику вводилась.

Также анализ данных представленных в табл. 54 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов для оцениваемой 3-х комнатной квартиры необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на тип отделки);
- поправку на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемая 3-х комнатная квартира и объекты-аналоги находятся в различных диапазонах площади, вследствие чего поправка на данную характеристику вводилась.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 55.

Таблица 55.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего (по мнению экспертов - оценщиков)	6,1
---	--	--	-----

Подтверждение информации

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.				
1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,1%	3,9%	8,4%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,0%	4,1%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,1%	4,3%	8,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	4,4%	8,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,8%	4,1%	9,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,1%	4,3%	8,0%

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего (по мнению сотрудников банковских структур)	6,0
---	--	--	-----

Подтверждение информации

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 153

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,8%	3,4%	7,9%
2	Санкт-Петербург	6,5%	3,6%	8,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	3,7%	8,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,8%	9,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,6%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,2%	3,8%	8,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,4%	8,6%

3	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже квартир в средних городах	6,5
---	--	--	-----

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

СФД-30, май 2021 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
 Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Исследуемый город	Москва		Тверь		Орск		Промышленно-классов		Зональная оценка
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Барнаул	3-5 (5,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	6-8 (7)	3-8 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	3-10 (8,5)
Владивосток	3-4 (5)	5-8 (5,5)	3-5 (4)	4-8 (6,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-8 (5)	8-10 (9)	4-11 (10)
Краснояр	3-4 (5)	4-8 (5)	3-4 (3,5)	6-8 (7,5)	3-8 (4,5)	8-10 (9)	4-8 (5)	8-10 (9)	4-11 (10)
Москва	3-4 (5,5)	3-7 (6)	4-5 (4,5)	8-8 (8,5)	4-8 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (8,5)	8-11 (10)
Новосибирск	3-5 (5,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	5-9 (7)	4-8 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (5)	8-10 (9)	8-11 (10)
Восточн.-Дон	3-4 (5,5)	4-7 (5,5)	4-8 (5)	8-10 (8,5)	3-7 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	8-11 (10)
С.-Петербург	3-4 (5)	4-8 (5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (10)	8-11 (8,5)
Средние по группе городов в мае 2021 г.	3,4	3,4	4,8	5,7	4,6	8,1	6,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	3-4 (5)	3-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-8 (5)	6-8 (7,5)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (10)
Омск	3-4 (5)	5-8 (5,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10,5)	8-11 (10)
Самарская	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-8 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Омская	3-5 (4)	3-8 (5,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-8 (5)	8-10 (7,5)	3-8 (6,5)	9-11 (10)	8-11 (8,5)
Тамбов	3-5 (4)	3-8 (5,5)	4-8 (5)	8-10 (9)	4-8 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (5)	4-8 (5)	8-10 (9)	4-8 (5)	8-10 (9)	5-8 (7)	10-11 (10)	10-12 (11)
Средние по средним городам в мае 2021 г.	3,7	6,6	4,8	8,3	4,8	8,4	6,9	10,0	10,4
Мелкие города в различных регионах									
Минимальный индекс в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-8 (8)	9-11 (10,5)	9-11 (10,5)

Примечание: В таблицу включены средние значения.
 По данным последовательной оценки объектов недвижимости при продаже при сопоставлении объектов в Москве и в мае, в исследуемых - в июне и декабре.

4 Данные, представленные на аналитическом портале www.statielt.ru Значение при продаже квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м в городах группы Б 6,0

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

№	При продаже объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону ¹		
					A группа	B группа	B
1	Квартиры в среднем рынке общей площадью до 70 кв. м	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	6,2
2	Квартиры в среднем рынке общей площадью до 100 кв. м	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	0,00
3	Квартиры в среднем рынке общей площадью 100 – 140 кв. м	0,00	0,06	0,03	0,04	0,03	0,00
4	Квартиры в среднем рынке общей площадью более 140 кв. м	0,00	0,06	0,01	0,02	0,01	0,00
5	Квартиры в среднем рынке общей площадью до 70 кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
6	Квартиры в среднем рынке общей площадью 70 кв. м и более	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	0,00
7	Первичная недвижимость	0,00	0,07	0,04	0,05	0,04	0,00

Среднее значение, с учетом округлений 6,2

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже квартир в размере (минус) 6,2%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 106,827 тыс. чел. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-qoroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>), а доход на человека 58 963,1 руб. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-qoroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации составляет 62 200 руб. (<https://rosstat.gov.ru/> - последние официально опубликованные данные).

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи жилой недвижимости (квартир), аналогичных объекту оценки, можно классифицировать, как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир).

Меньшим спросом пользуются квартиры на первых и последних этажах жилых домов.

Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала (при наличии такового), шум дорог, недостаток естественного дневного света, шум и холод от входной двери в подъезд. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество.

Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут

располагаться пентхаусы, мансарды или просто многокомнатные квартиры.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на этаж расположения объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на этаж расположения объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

При проведении настоящей оценки поправка на этаж расположения определена на основе значений, представленных в табл. 56.

Таблица 56.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса	-1 ((0,99-1)/100=-1)

Подтверждение информации

Матрица коэффициентов

Таблица 83

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	1,05	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

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.	Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка	-2 ((0,98-1)/100=-2)
---	--	---	-------------------------

Подтверждение информации

Матрица коэффициентов

Таблица 90

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Среднее значение, с учетом округлений

-1,5

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Оцениваемая 2-х комнатная квартира, как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 и 5 находятся на одинаковом (первом) этаже. В связи с этим, значение данной поправки для этих объектов-аналогов равно 0 (нулю).

Объект-аналог № 3 для оцениваемой 2-х комнатной квартиры находится на втором (последнем) этаже дома. Соответственно значение данной поправки для объекта-аналога № 3 составит (минус) 1,5%.

Оцениваемая 3-х комнатная квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4 находятся на одинаковом (первом) этаже. В связи с этим, значение данной поправки для этих объектов-аналогов равно 0 (нулю).

Объект-аналог № 5 находится на втором (последнем) этаже дома. Соответственно значение данной поправки для объекта-аналога № 5 составит (минус) 1,5%.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры).

На стоимость объектов жилой недвижимости (квартир) оказывает влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Справочник оценщика недвижимости-2020: Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Общая площадь, кв. м	38,3	47,2	42,1	40,0	43,2	40,8
Значение коэффициента		1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
Значение поправки, %		5	5	0	5	5
3-х комнатная квартира						
Общая площадь, кв. м	50,4	50,4	67,0	52,6	52,5	65,4
Значение коэффициента		1,0	1,05	1,0	1,0	1,05
Значение поправки, %		0	5	0	0	5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь кухни).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) площадь кухни в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь кухни для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от площади кухни для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 59.

Таблица 59.

Данные об изменении цен в зависимости от площади кухни (для жилой недвижимости)

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 113

цены квартиры для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилое строительство, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Анализ					
	7 кв. м	7 - 10 кв. м	10 - 15 кв. м	15 - 20 кв. м	20 кв. м	
Объект оценки	3 - 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 - 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 - 15 кв. м	1,05	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 - 20 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 20 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Объект оценки	Значение параметра				
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Площадь кухни, кв. м	6,6	6,8	10,0	8,0	6,9	9,0
Значение коэффициента		1,0	0,97	0,97	1,0	0,97
Значение поправки, %		0	-3	-3	0	-3
3-х комнатная квартира						
Площадь кухни, кв. м	6,6	8,0	6,9	10,0	7,7	10,0
Значение коэффициента		0,97	1,0	0,97	0,97	0,97
Значение поправки, %		-3	0	-3	-3	-3

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) наличие балкона/лоджии в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья наличие балкона/лоджии в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие балкона/лоджии для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия балкона/лоджии для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 61.

Таблица 61.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона/лоджии (для жилой недвижимости)

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии	Анализ	
	есть	нет
Объект оценки	есть	1,00
	нет	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета поправки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Значение коэффициента		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
3-х комнатная квартира						
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	балкон	нет	нет	балкон
Значение коэффициента		1,0	0,95	1,0	1,0	0,95
Значение поправки, %		0	-5	0	0	-5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип санузла).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) тип санузла в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья тип санузла в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип санузла для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от типа санузла для квартир, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 63.

Таблица 63.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости)

№	Описание типа санузла, количество	Поправка (коэфф.)	Поправка (процент)	Среднее значение
1	Подобный тип санузла (1 ванна и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный тип санузла (ванна и туалет - в одной комнате)	0,90	0,90	0,99
3	Два санузла (два туалета, ванна - совмещенный)	1,10	1,10	1,00
4	Отсутствие в квартире совмещенного санузла (ванна совмещенная с туалетом, отдельный санузел)	1,00	0,90	0,97

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2855-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Тип санузла	совмещенный*	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный
Значение коэффициента		0,96**	0,98***	0,98***	0,96**	0,96**
Значение поправки, %		-4	-2	-2	-4	-4
3-х комнатная квартира						
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный
Значение коэффициента		1	1	1,02 (1/0,98)	1	1
Значение поправки, %		0	0	2	0	0

* - душевая отсутствует, однако, учитывая тот факт, что техническая возможность оборудования (обустройства) душевой в санузле имеется, тип санузла классифицируется как «совмещенный».

** - у оцениваемой 2-х комнатной квартиры отсутствует душевая, однако, учитывая, тот факт, что техническая возможность оборудования (обустройства) душевой в санузле имеется, тип санузла классифицируется как «совмещенный», а значение корректирующего коэффициента принимается равным нижнему значению.

*** - у оцениваемой 2-х комнатной квартиры отсутствует душевая, однако, учитывая, тот факт, что техническая возможность оборудования (обустройства) душевой в санузле имеется, тип санузла классифицируется как «совмещенный», а значение корректирующего коэффициента принимается равным среднему значению.

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости (квартир).

Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие:

- капитальный;
- под чистовую отделку;
- косметический;
- современный;
- комфортный;
- элитный.

В табл. 65 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).

Таблица 65.

Описание видов ремонта (уровней отделки)	
Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	<p>В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.</p> <p>Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»²⁰</p> <p>²⁰ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.</p>

Вид ремонта	Характеристика
<i>Под чистовую отделку</i>	<p>Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.</p>
<i>Косметический</i>	<p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>
<i>Современный</i>	<p>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 (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательвки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>

Вид ремонта	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В соответствии с приведенными в табл. 65 видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов жилой недвижимости (квартир), исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов приведена в табл. 66.

Таблица 66.
Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов, руб./кв. м

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 108

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 718	4 962
Современный	6 121	3 244	9 365
Комфортный	6 883	4 761	11 644
Элитный	14 551	7 712	22 263

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Ввиду того, что оцениваемая 2-х комнатная квартира и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объекты-аналоги №№ 3 и 4 – требуют косметического

ремонта;

• объекты – аналоги №№ 1, 2 и 5 – современный ремонт, и ввиду того, что оцениваемая 3-х комнатная квартира и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, также как объекты-аналоги №№ 2 и 3 – современный ремонт;
- объект – аналог № 1 - среднее состояние между «современный ремонт» и «требуется косметического ремонта»;
- объекты – аналоги №№ 4 и 5 - требуют косметического ремонта;

то необходимо ввести поправку на состояние отделки, после применения которой, все объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом состоянии с оцениваемыми объектами.

Таким образом, для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на состояние отделки, приводятся к состоянию, соответствующему состоянию оцениваемых объектов.

Значения величины поправки (корректировки) на состояние отделки (тип ремонта), представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 67.

Таблица 67.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м
Таблица 110

Состояние отделки объекта	Объект-аналог						
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	Итого	
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-8 308	-13 743	-22 203
Требуется капитальный ремонт	-670	0	-5 439	-5 942	-10 345	-14 722	-25 341
Под чистовой отделкой	4 449	5 428	0	-514	-4 345	0 290	-17 914
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-3 790	-17 298
Современный	9 388	10 348	4 917	4 403	0	-4 377	-12 898
Комфортный	13 743	14 722	9 295	4 900	4 377	0	-8 519
Элитный	22 203	25 341	17 914	17 298	12 898	8 519	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	современный ремонт	современный ремонт	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	современный ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		-4 403	-4 403	0	0	-4 403
3-х комнатная квартира						
Состояние отделки	современный ремонт	среднее состояние между "современный ремонт" и "требуется косметического ремонта"	современный ремонт	современный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		2 202	0	0	4 403	4 403

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта жилой недвижимости (квартиры) включают движимое имущество, не связанное с недвижимостью (например, мебель, встроенная бытовая техника), что в свою очередь является неким дополнительным улучшением объекта. Стоимость таких объектов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога.

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. табл. 69).

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия движимого имущества для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 69.

Таблица 69.

Корректировки на наличие / отсутствие мебели, бытовой техники в квартире

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2834-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента для оцениваемого объекта;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента для объекта-аналога.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2-х комнатная квартира						
Наличие движимого имущества	отсутствует	встроенная мебель и техника по договоренности (отсутствует)	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует	встроенная мебель
Значение коэффициента		1,0	0,97 (1/1,03)	1,0	1,0	0,97 (1/1,03)
Значение поправки, %		0	-3	0	0	-3
3-х комнатная квартира						
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует (по договоренности)	встроенная мебель	отсутствует
Значение коэффициента		1,0	0,97 (1/1,03)	1,0	0,97 (1/1,03)	1,0
Значение поправки, %		0	-3	0	-3	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5231					
Площадь, кв. м	47,20	42,10	40,00	43,20	40,80
Цена, руб.	4 600 000	4 300 000	3 650 000	4 000 000	4 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	97 458	102 138	91 250	92 593	110 294
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,2	-6,2	-6,2	-6,2	-6,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 416	95 805	85 593	86 852	103 456

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	-1,50	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 416	95 805	84 309	86 852	103 456
Поправка на общую площадь, %	5	5	0	5	5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 987	100 595	84 309	91 195	108 629
Поправка на площадь кухни, %	0	-3	-3	0	-3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 987	97 577	81 780	91 195	105 370
Поправка на наличие балкона, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 987	97 577	81 780	91 195	105 370
Поправка на тип санузла, %	-4	-2	-2	-4	-4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	92 148	95 625	80 144	87 547	101 155
Поправка на тип отделки, руб.	-4 403	-4 403	0	0	-4 403
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 745	91 222	80 144	87 547	96 752
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, руб.	0	-3	0	0	-3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 745	88 485	80 144	87 547	93 849
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:7727					
Площадь, кв. м	50,40	67,00	52,60	52,50	65,40
Цена, руб.	4 900 000	5 600 000	4 700 000	4 550 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	97 222	83 582	89 354	86 667	84 098
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,2	-6,2	-6,2	-6,2	-6,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 194	78 400	83 814	81 294	78 884
Поправка на этаж расположения, %	0	0	0	0	-1,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 194	78 400	83 814	81 294	77 701
Поправка на общую площадь, %	0	5	0	0	5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 194	82 320	83 814	81 294	81 586
Поправка на площадь кухни, %	-3	0	-3	-3	-3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	88 458	82 320	81 300	78 855	79 138
Поправка на наличие балкона, %	0	-5	0	0	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	88 458	78 204	81 300	78 855	75 181
Поправка на тип санузла, %	0	0	2	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	88 458	78 204	82 926	78 855	75 181
Поправка на тип отделки, руб.	2 202	0	0	4 403	4 403
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 660	78 204	82 926	83 258	79 584
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, руб.	0	-3	0	-3	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 660	75 858	82 926	80 760	79 584

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5231					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	97 458	102 138	91 250	92 593	110 294
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	87 745	88 485	80 144	87 547	93 849
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 713	13 653	11 106	5 046	16 445
Суммарное отклонение, руб./кв. м	55 963				
Веса	20,6610	18,9009	20,0387	22,7458	17,6536
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	87 400				
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:7727					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	97 222	83 582	89 354	86 667	84 098
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	90 660	75 858	82 926	80 760	79 584
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 562	7 724	6 428	5 907	4 514
Суммарное отклонение, руб./кв. м	31 135				
Веса	19,7310	18,7980	19,8386	20,2569	21,3755
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	82 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки.

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый номер	Номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
1	86:12:0000000:5231	9	1	2	38,3	87 400	3 347 000
2	86:12:0000000:7727	1	1	3	50,4	82 000	4 133 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

3 347 000 руб.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 133 000 руб.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

3 347 000**(Три миллиона триста сорок семь тысяч)
рублей**

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, площадь 50,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 133 000**(Четыре миллиона сто тридцать три тысячи)
рублей**

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

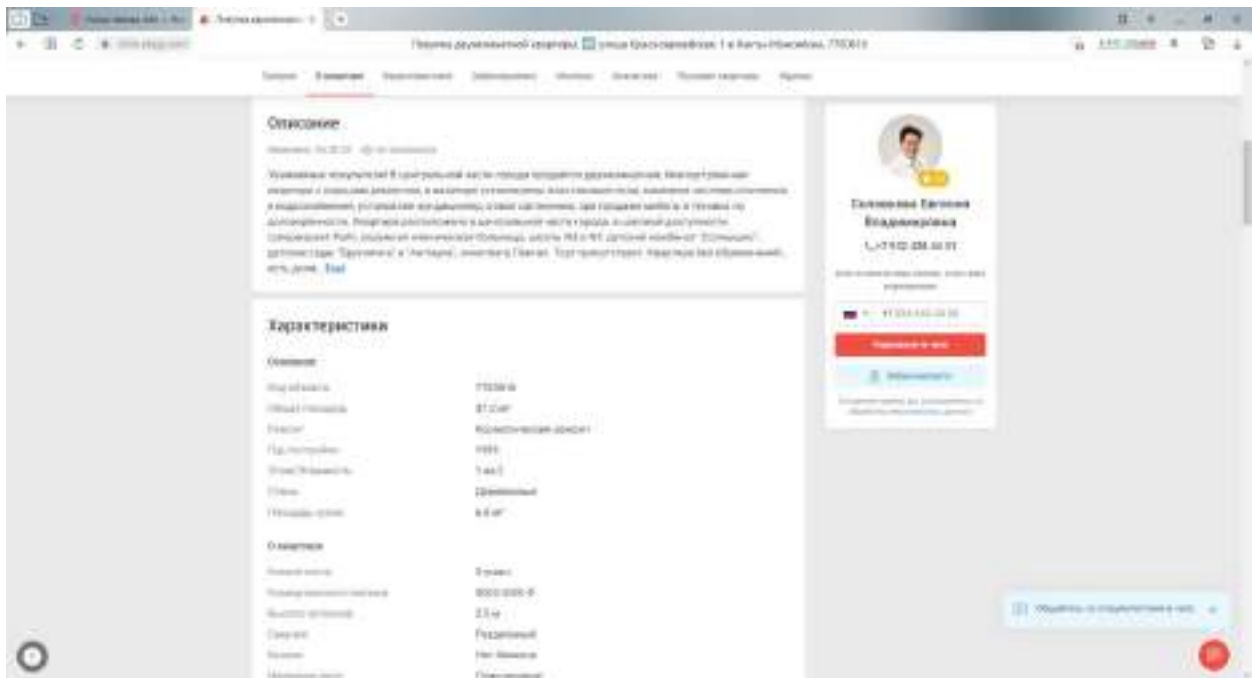
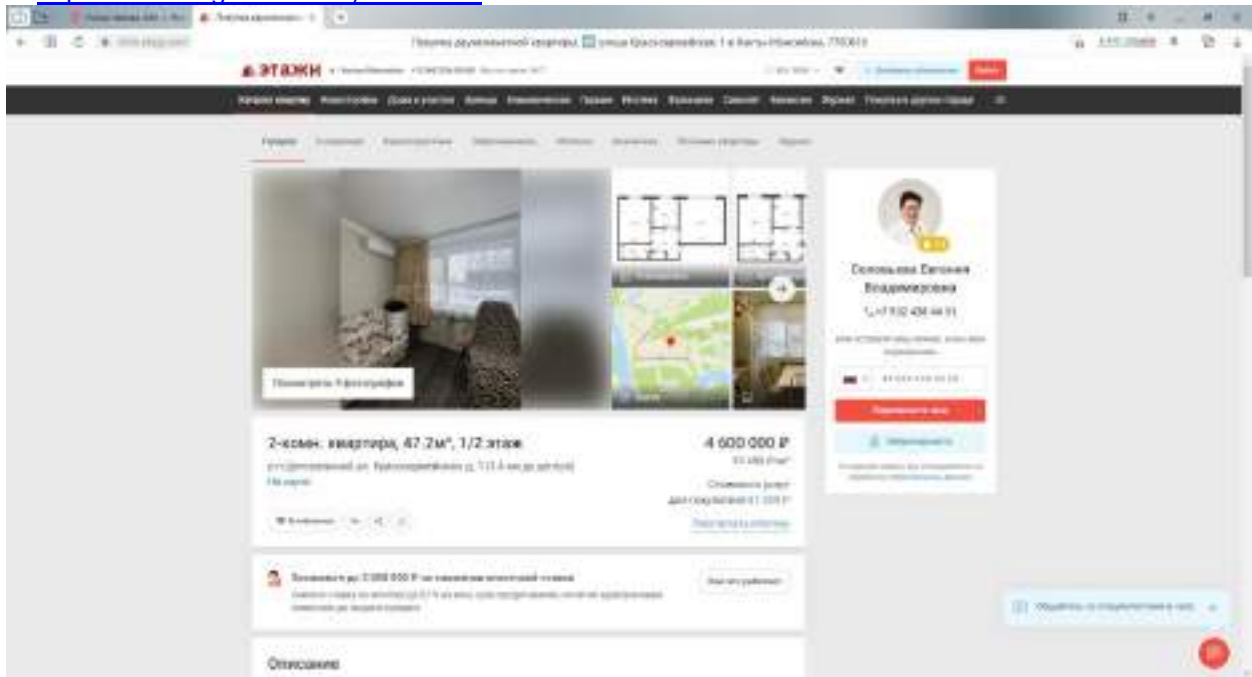
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

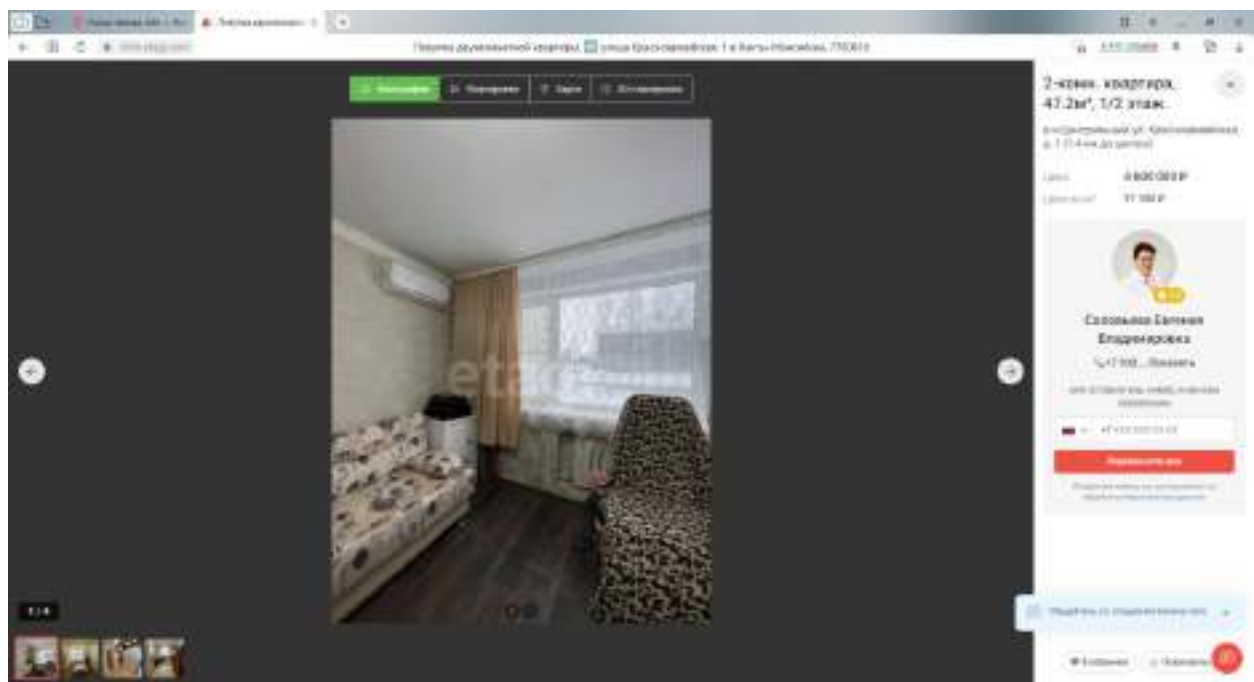
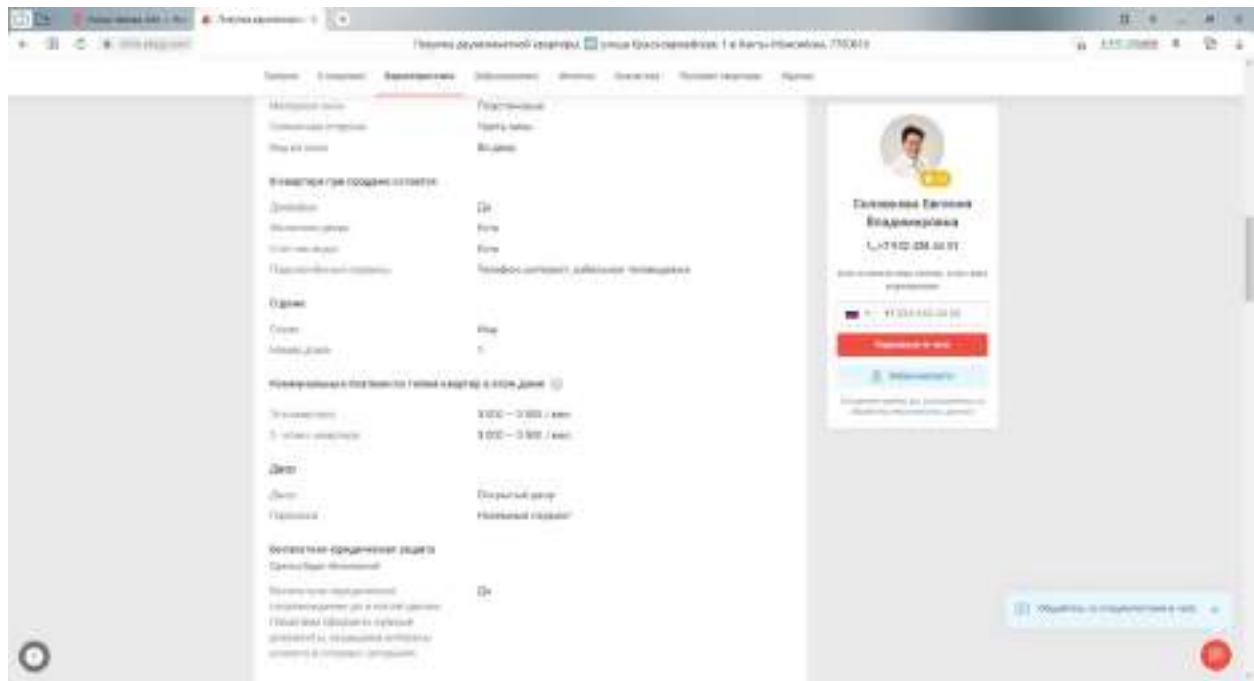
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

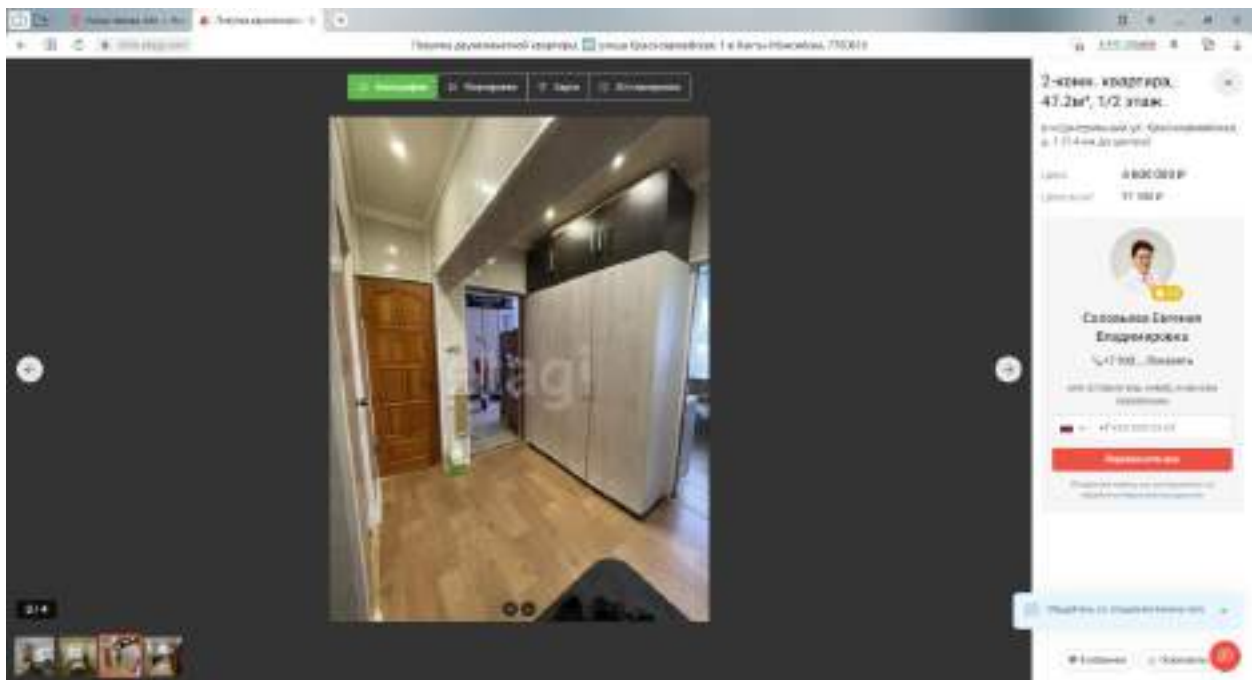
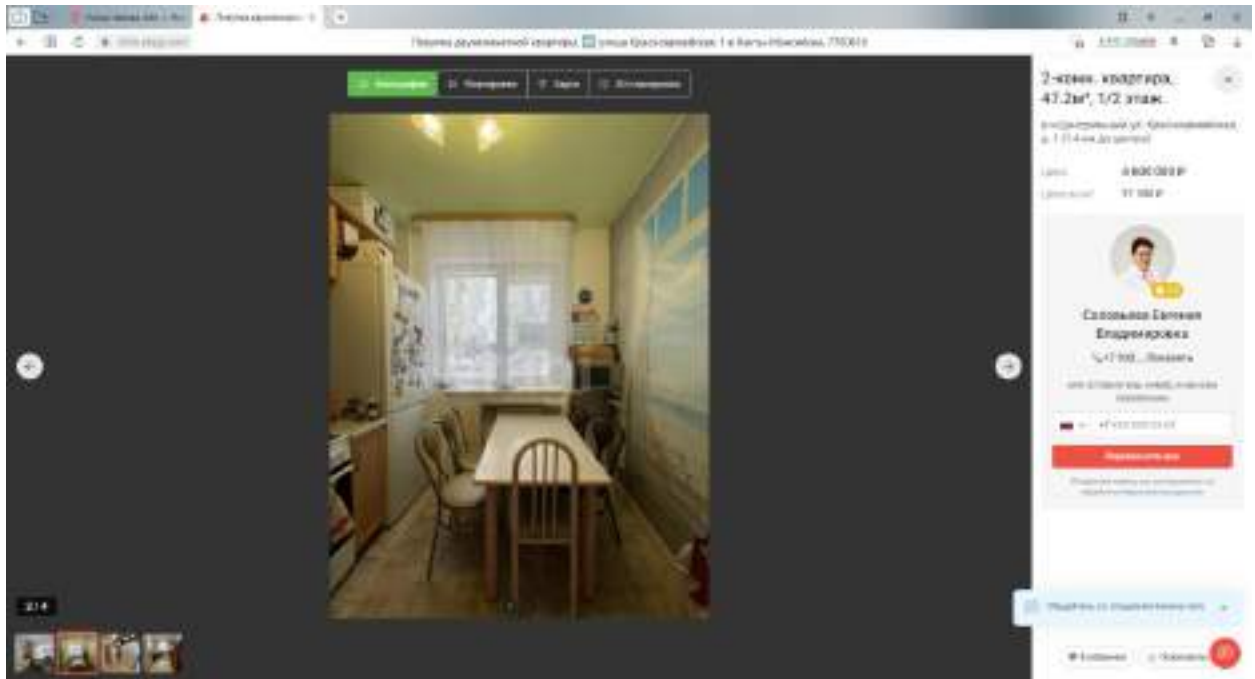
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

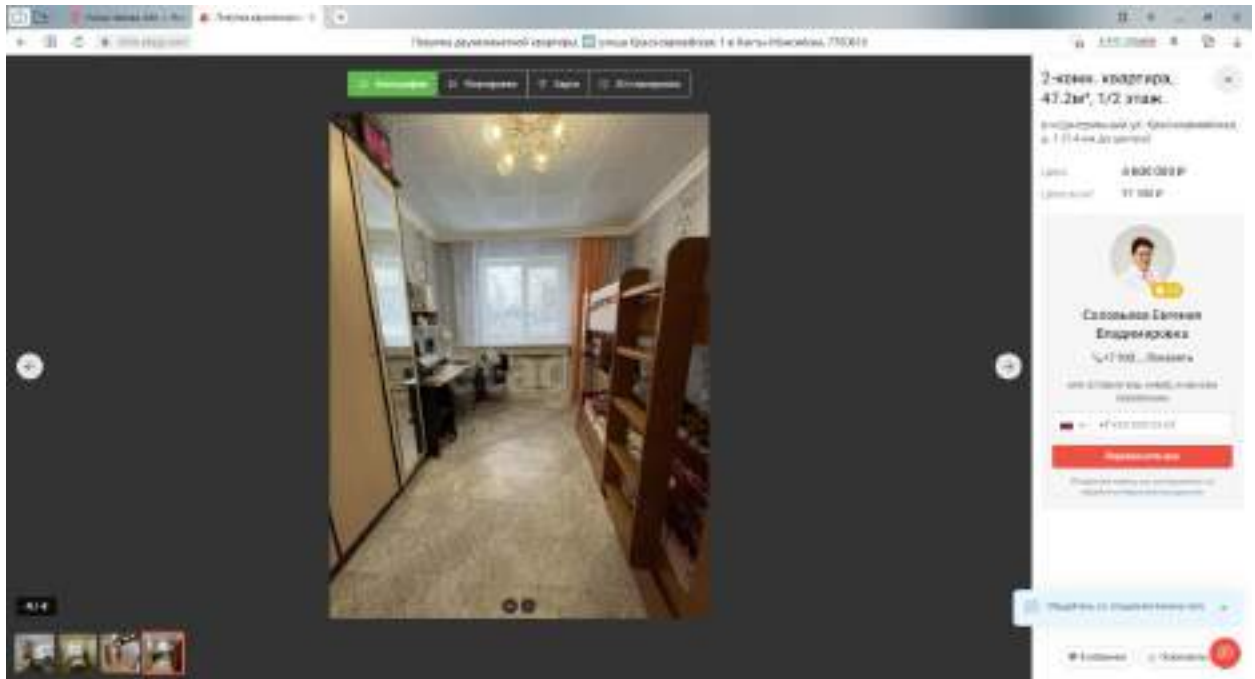
Объекты-аналоги для 2-х комнатной квартиры

1. <https://kfm.etagi.com/realty/7700616/>

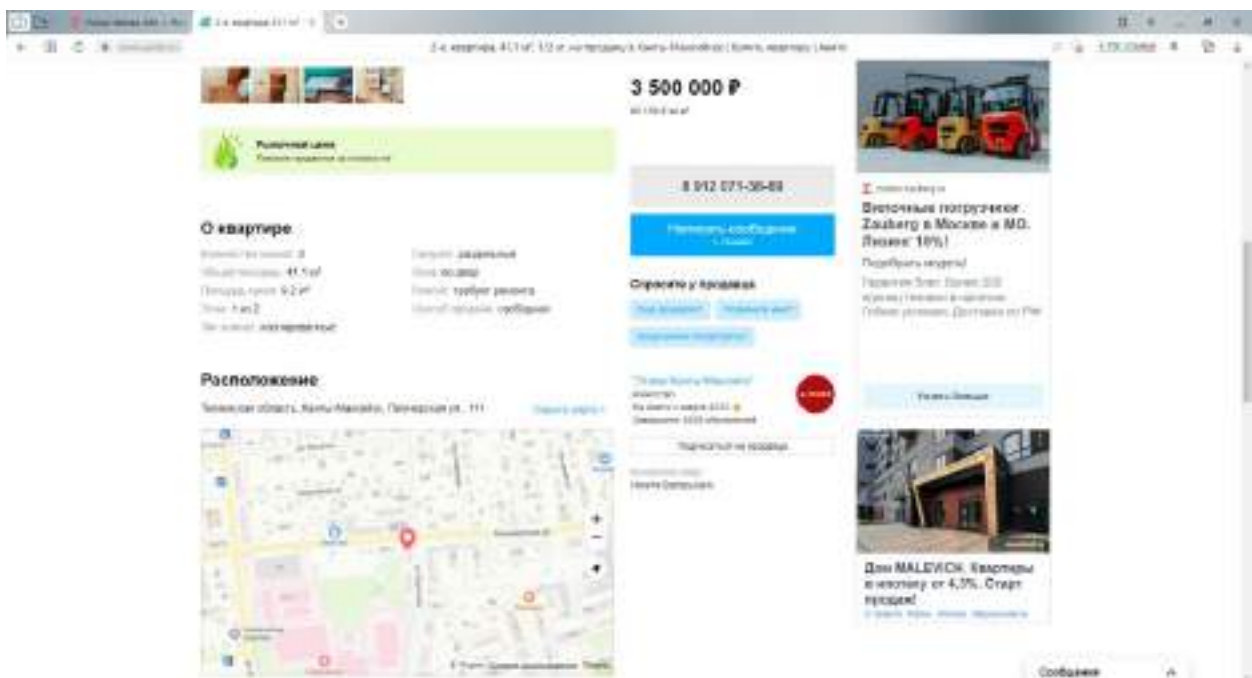
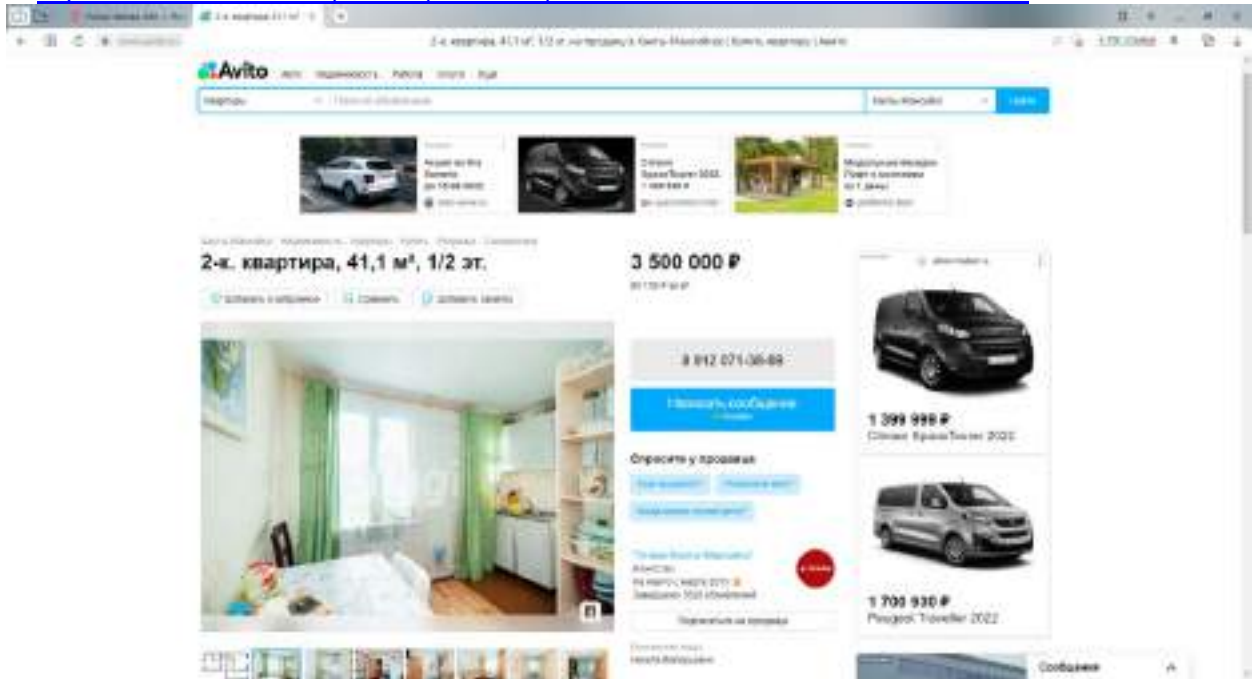






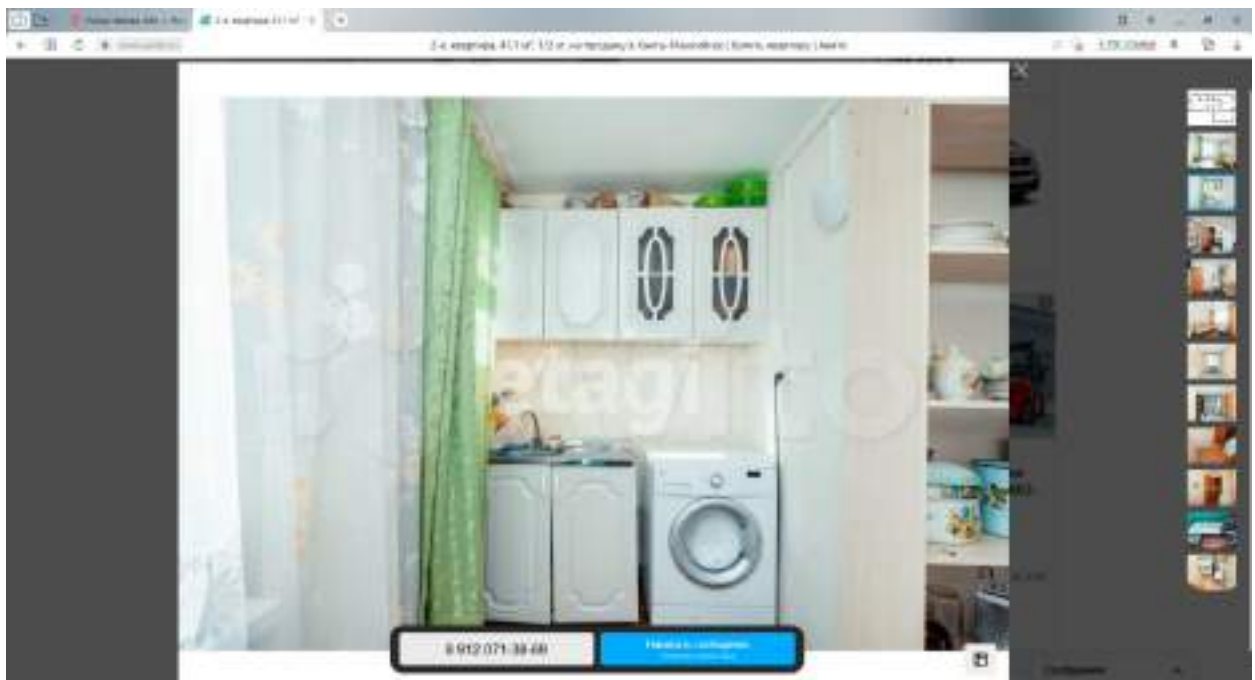
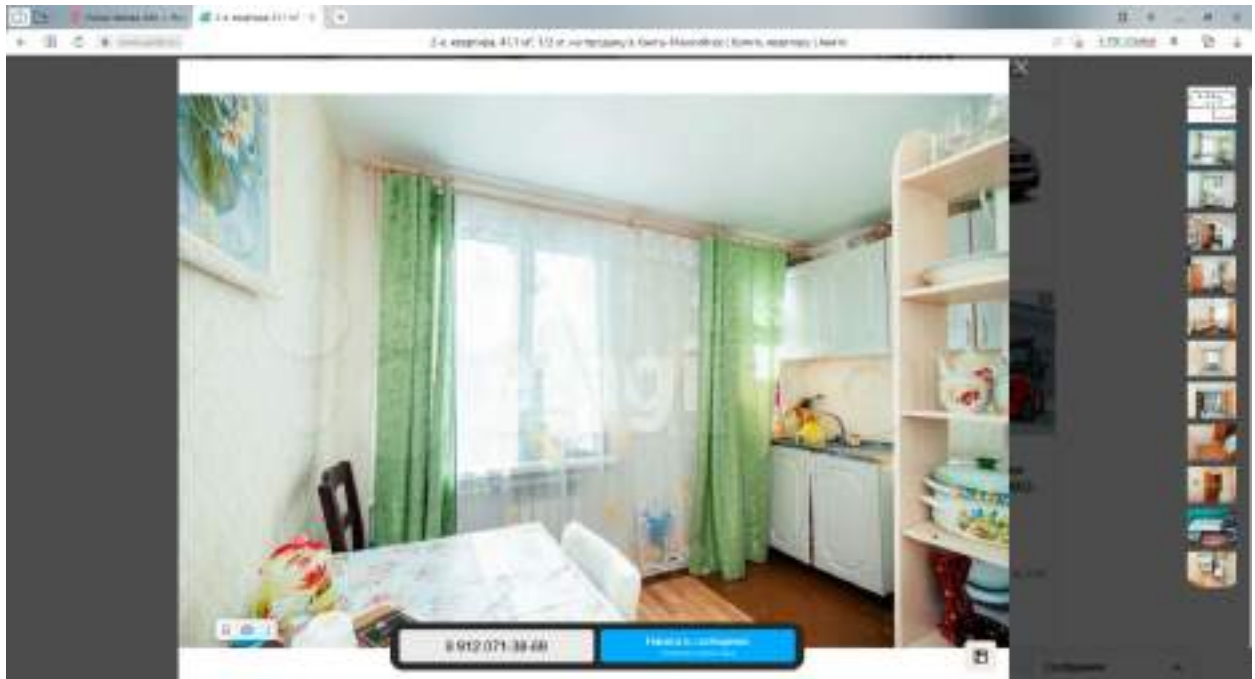


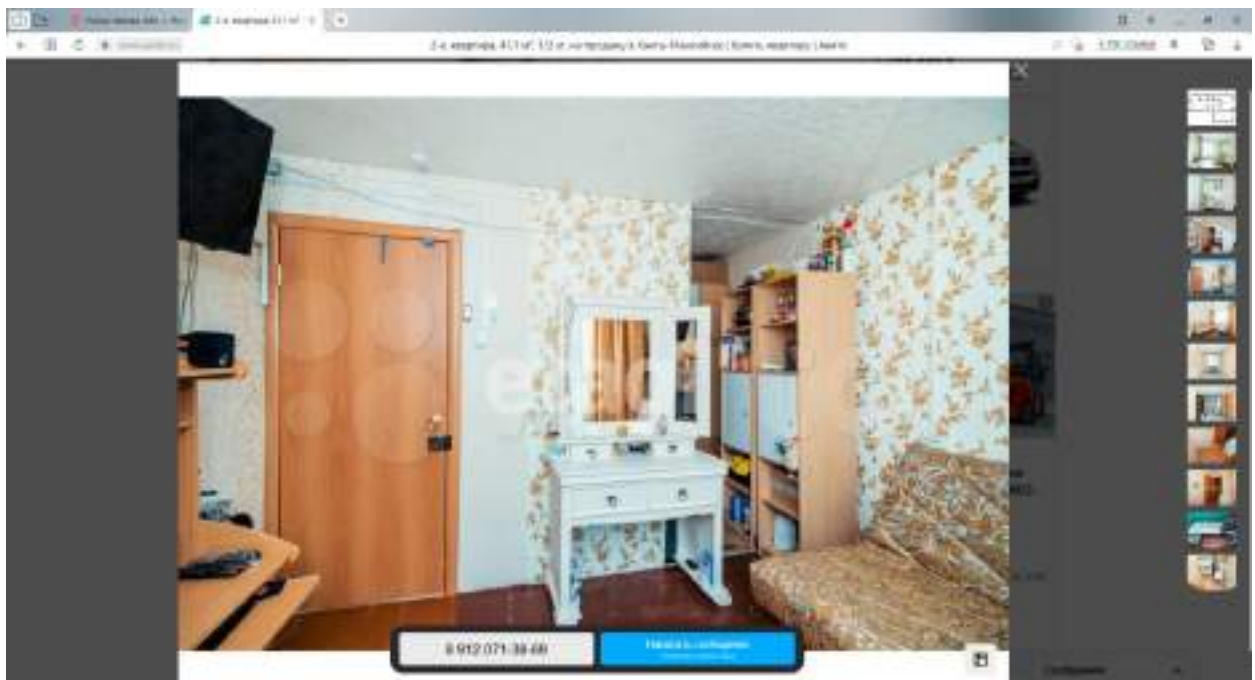
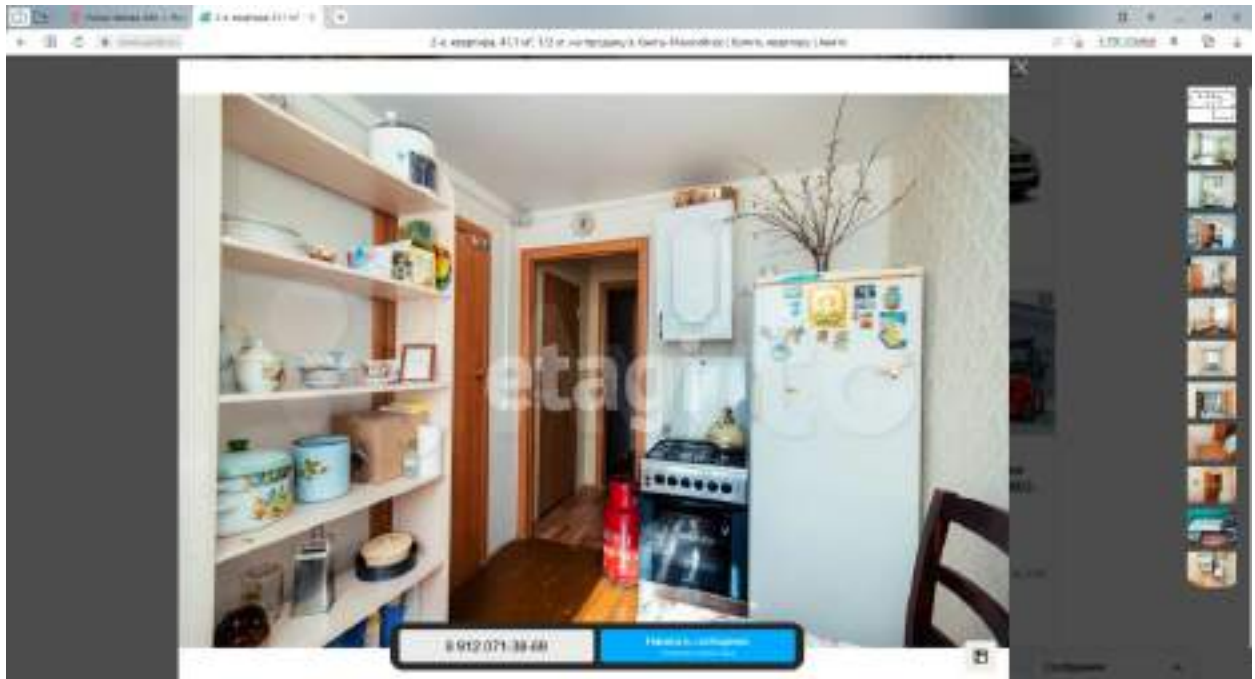
2. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_411m_12et_2143007906

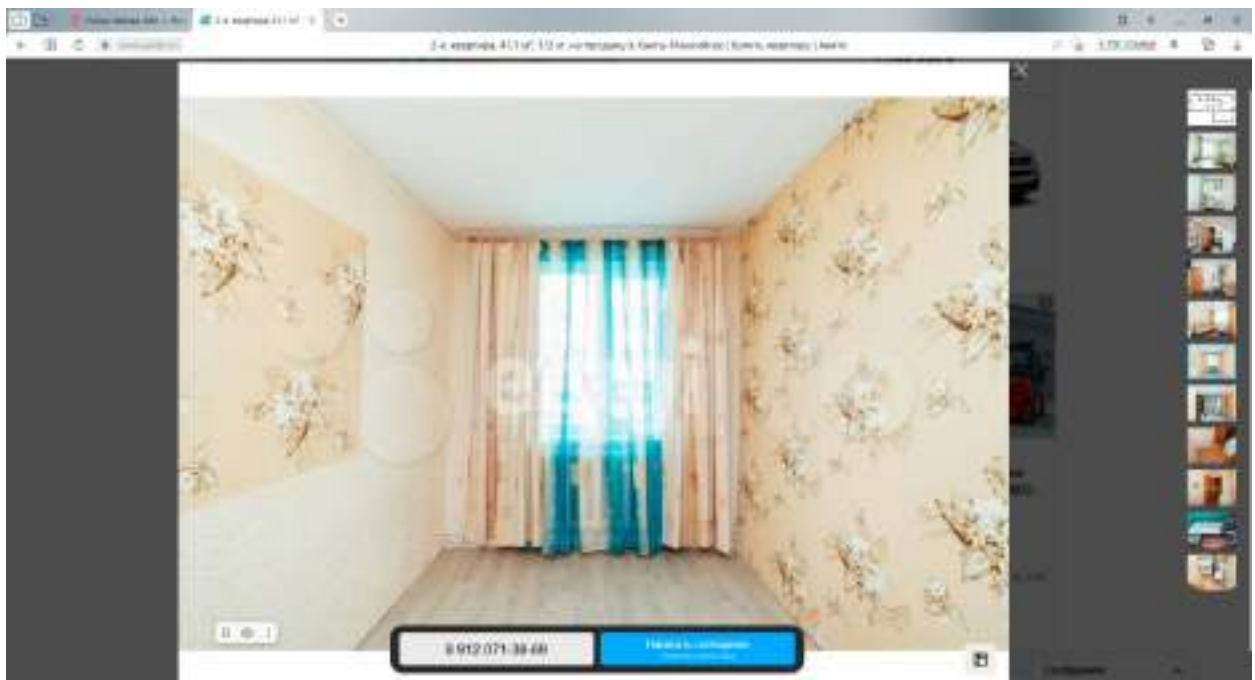
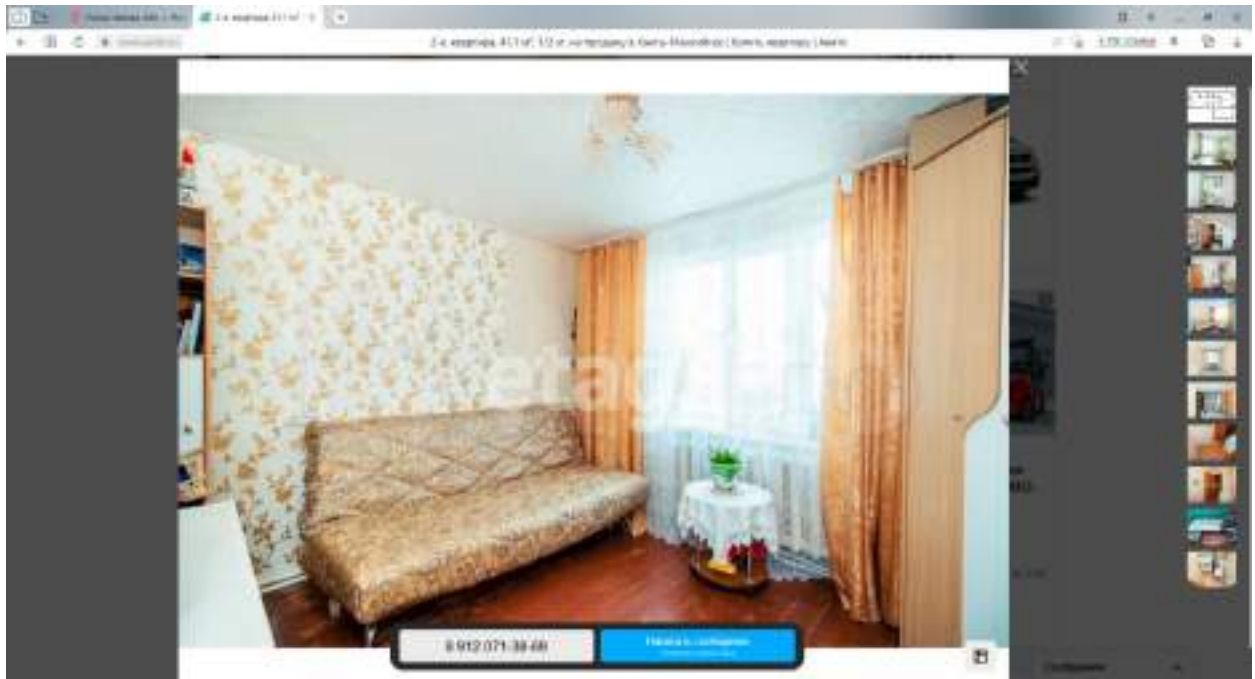


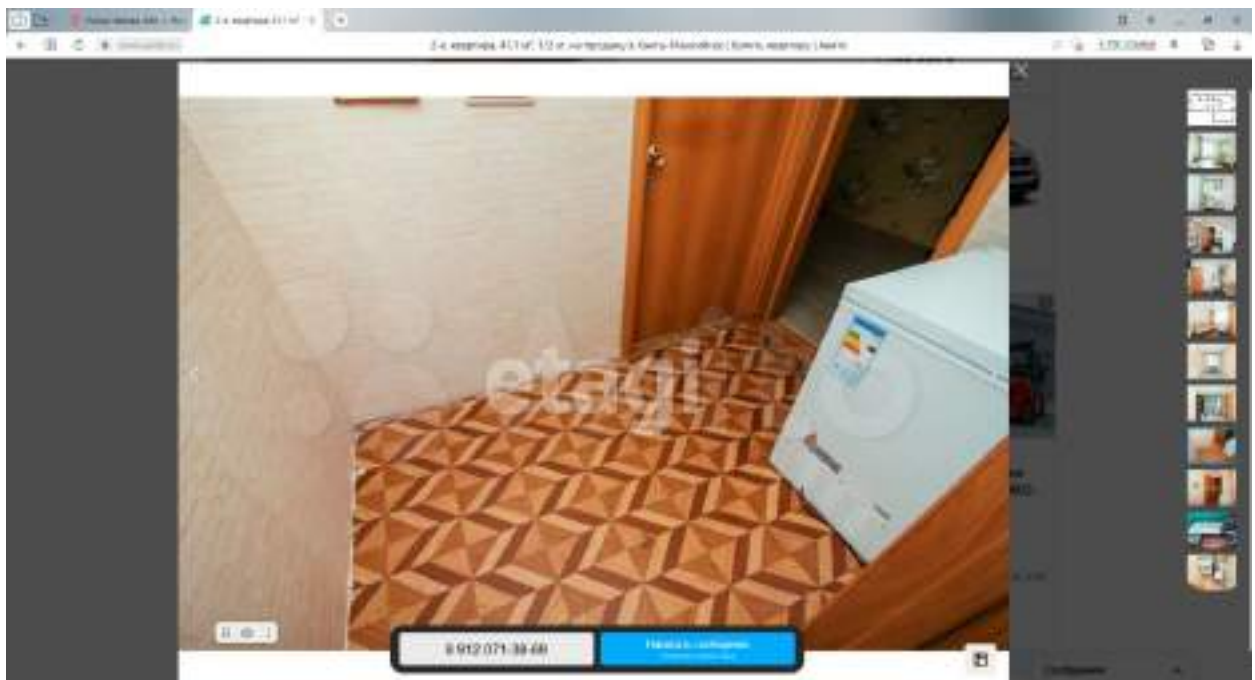
This screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a small map and the price **3 500 000 Р**. The main section is titled "Описание" (Description) and contains a detailed text about the apartment's location, features, and developer. Below the description, there is a "Справка у продавца" (Seller's information) section with contact details for the seller, including a phone number **8 912 071-38-88**. At the bottom, there is a section titled "Ипотека на Авито" (Mortgage on Avito) with a calculator showing a loan amount of 1 800 000 Р and a term of 20 years.

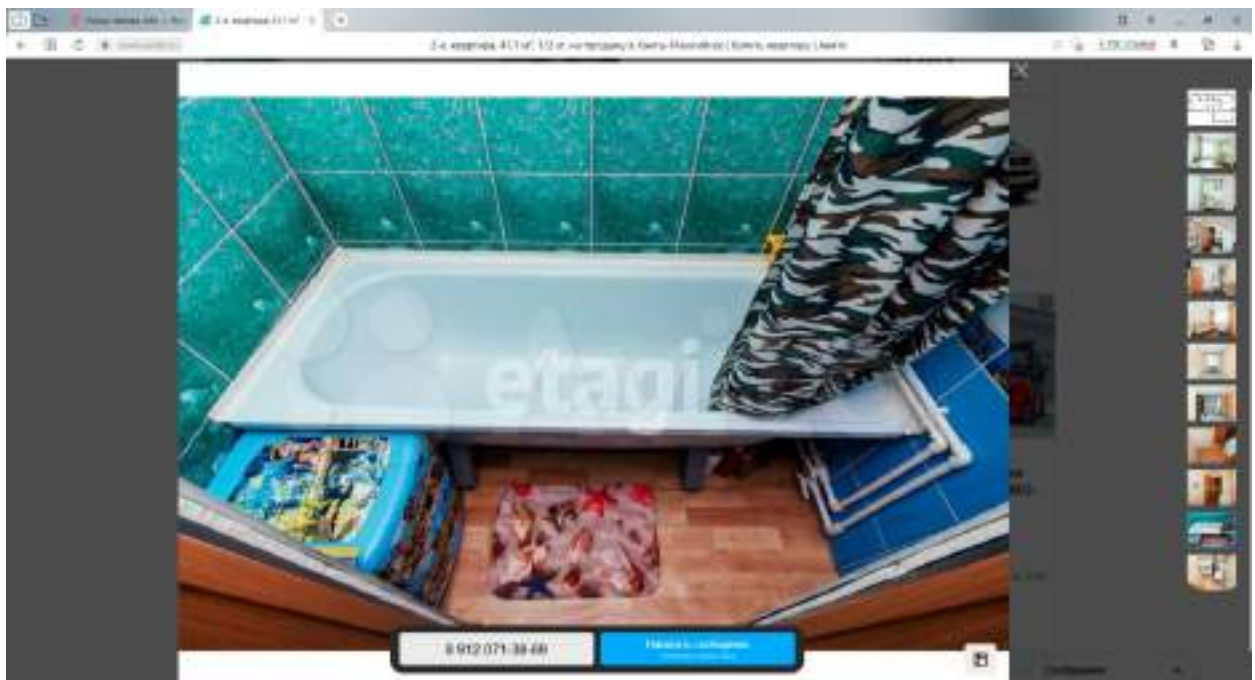
This screenshot displays a detailed floor plan of a 3-room apartment. The plan includes the following room areas: **12.1 м²**, **10.4 м²**, **10.2 м²**, **11.3 м²**, and **3.4 м²**. A large watermark "eTag" is overlaid on the plan. At the bottom, there is a contact button with the phone number **8 912 071-38-88** and the text "Позвоните, пожалуйста".





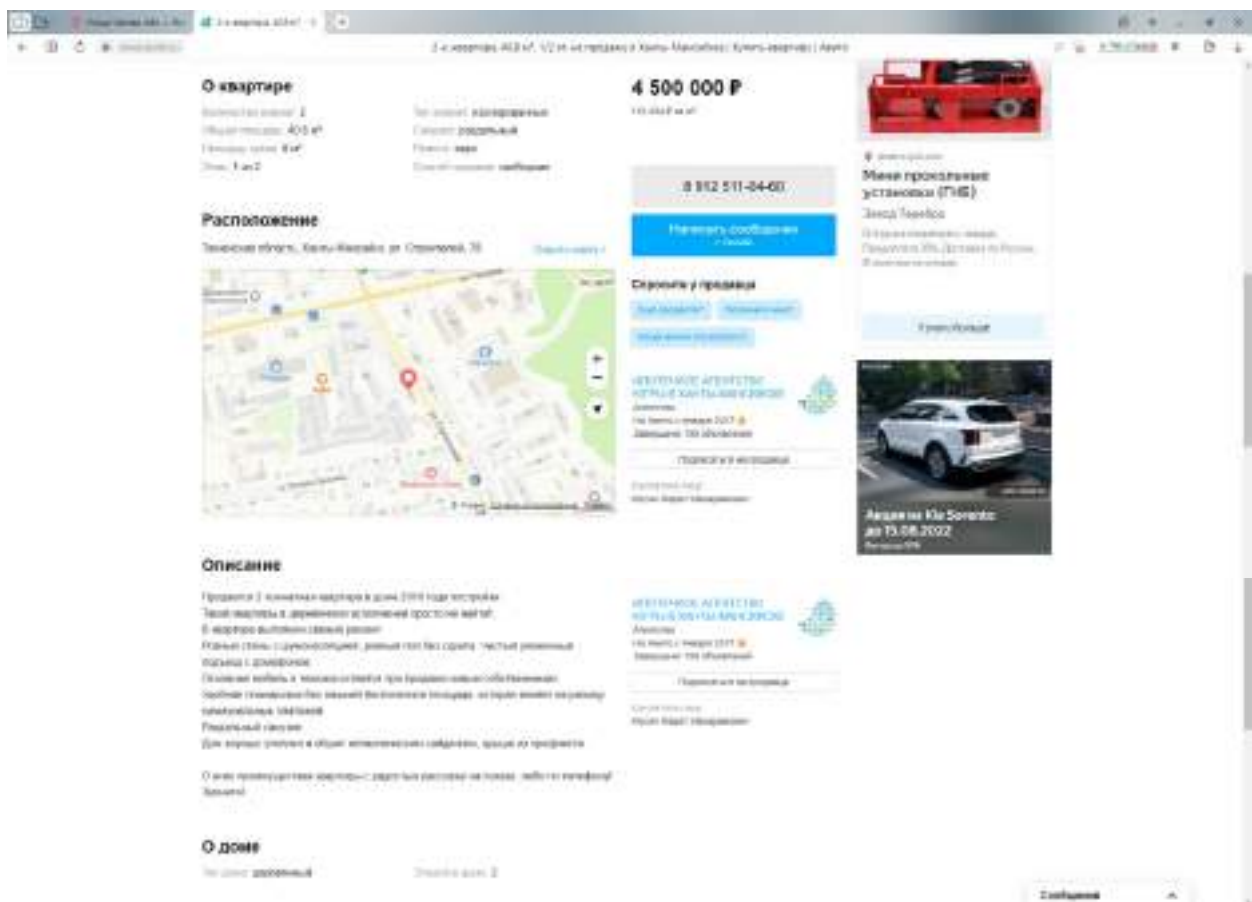
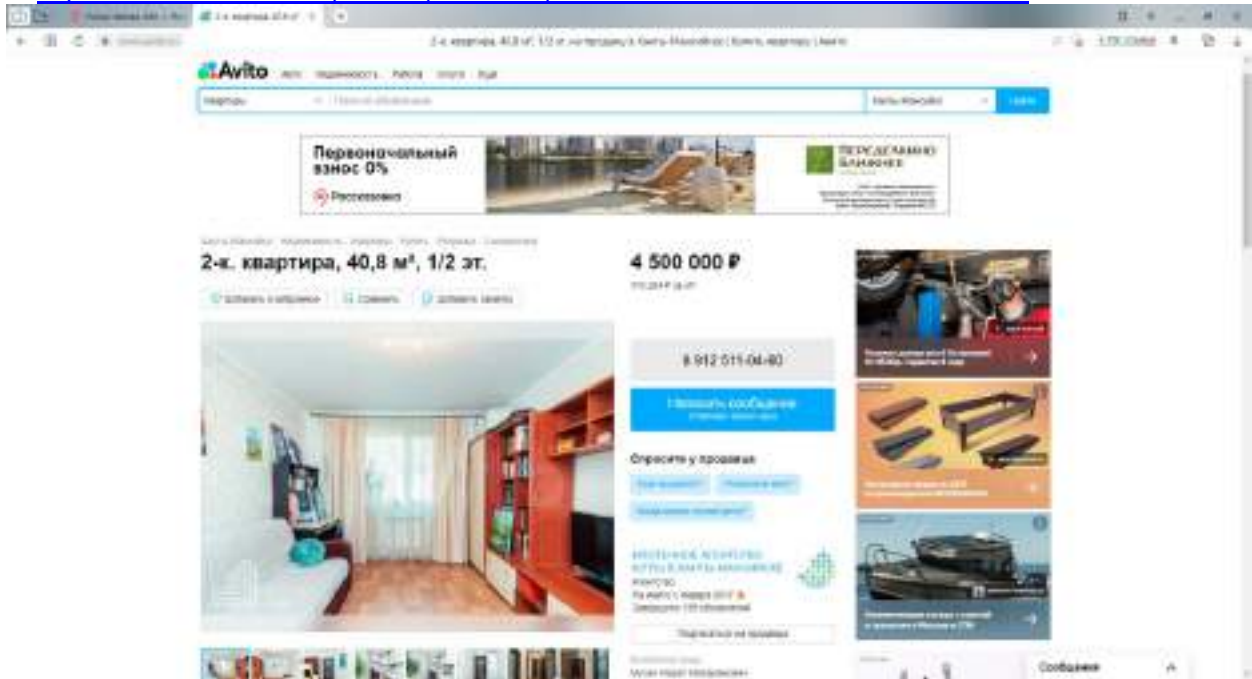


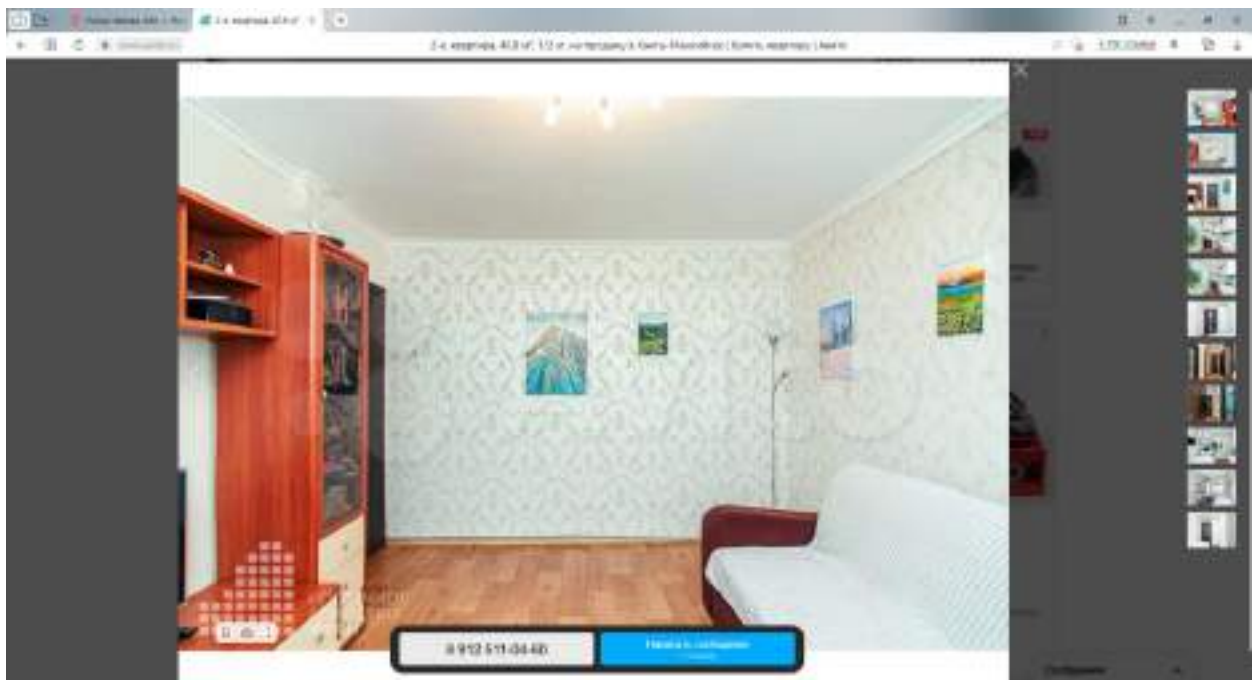
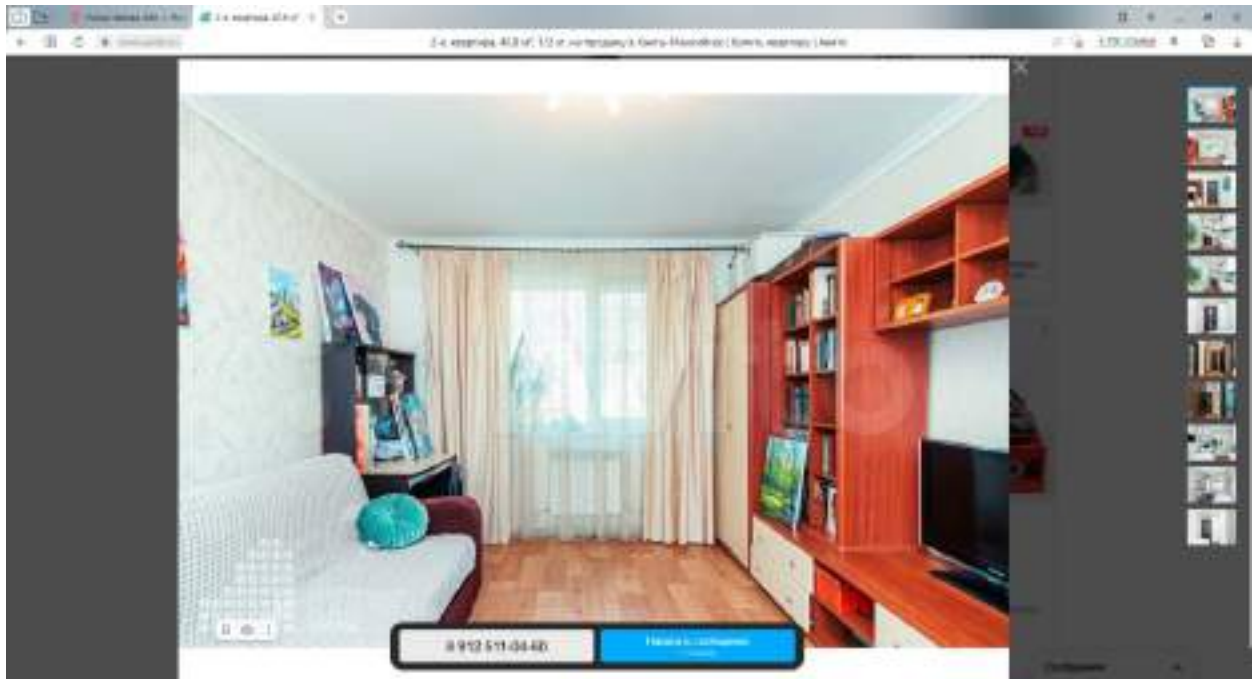


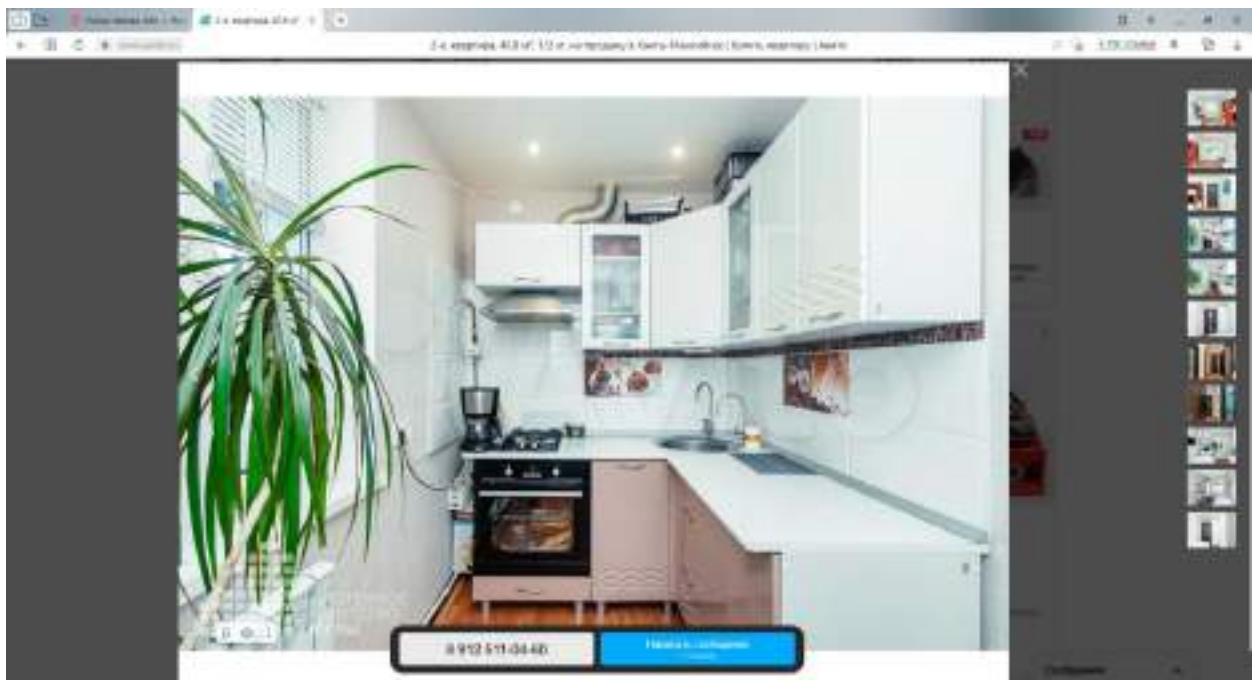
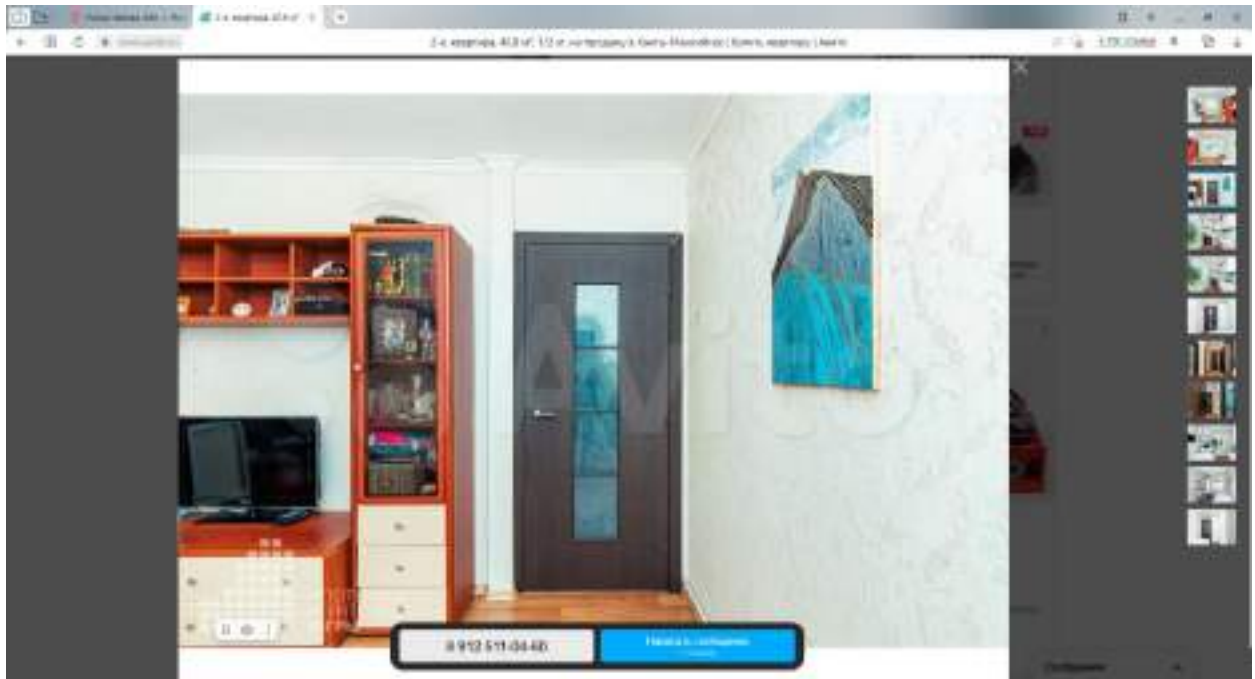


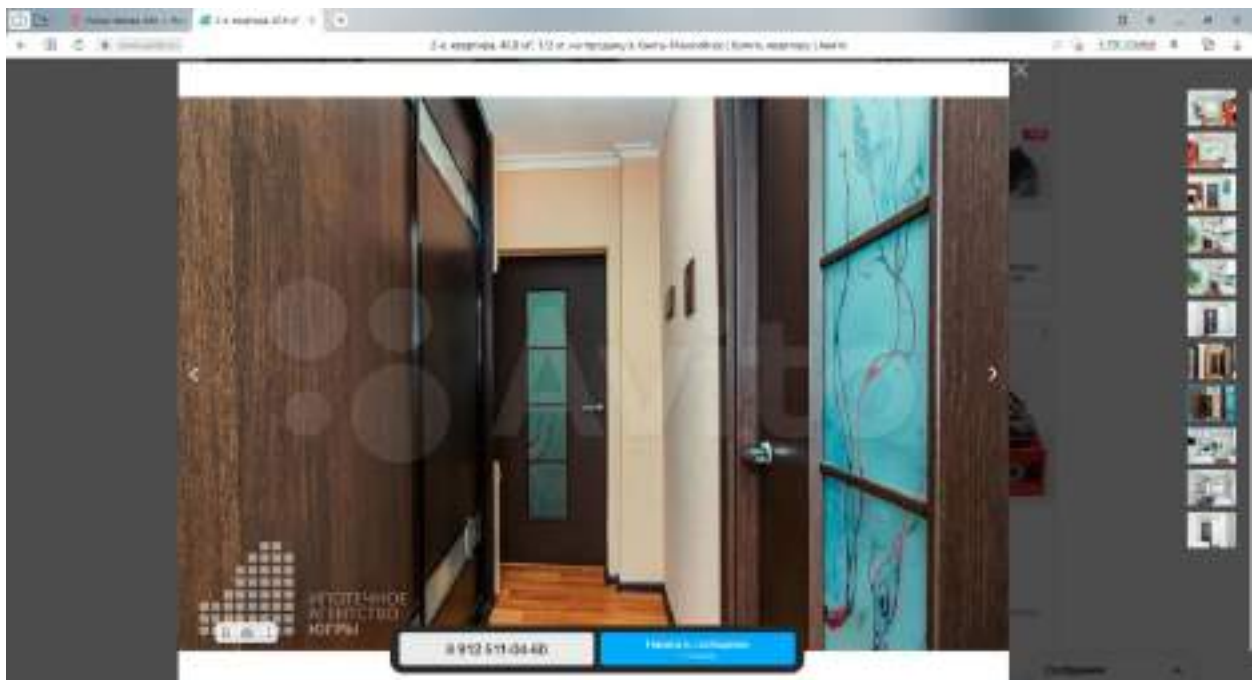
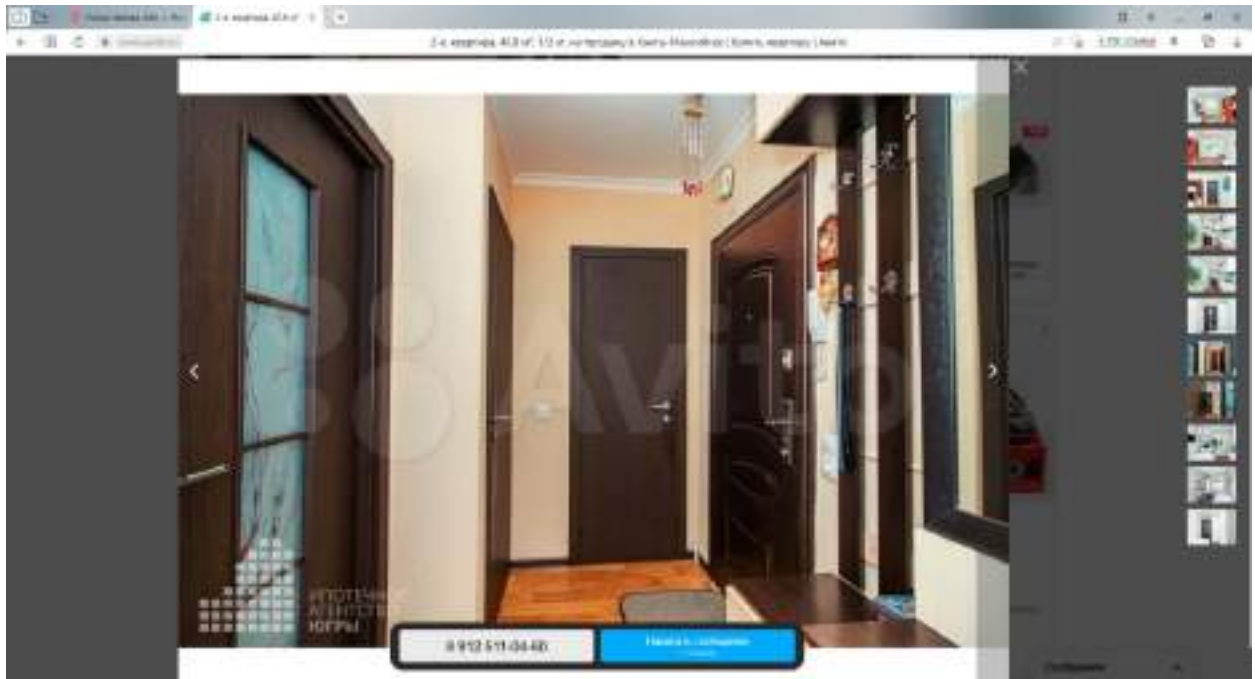


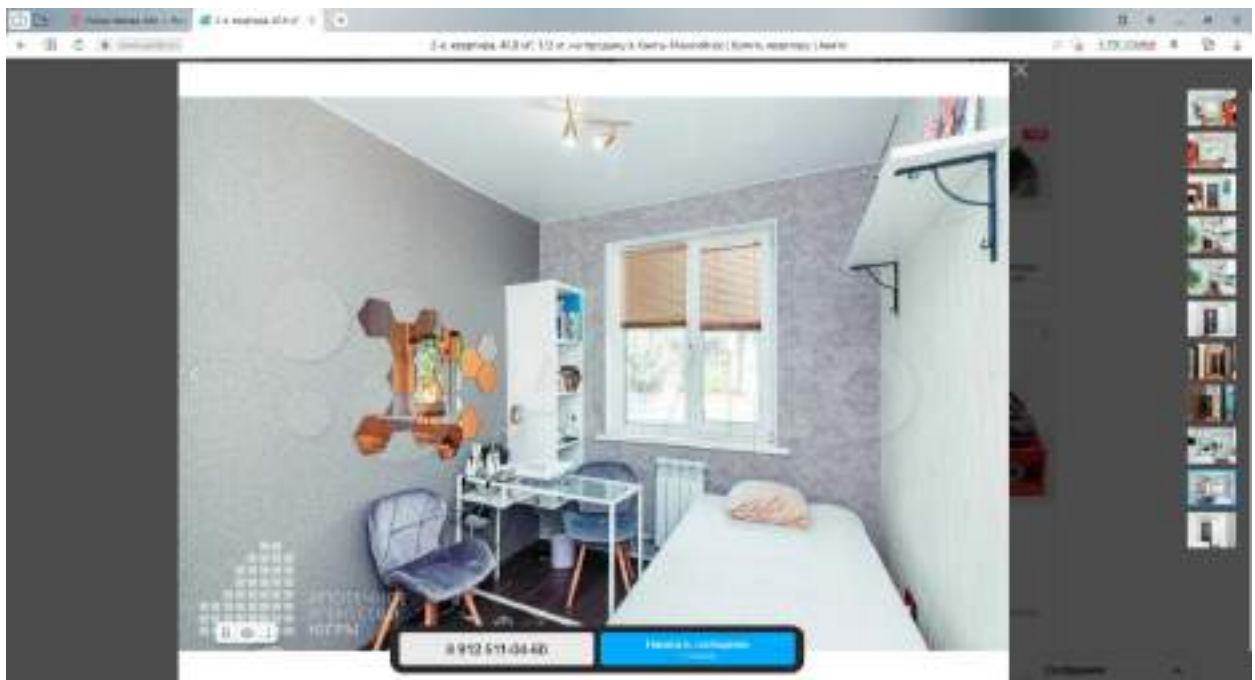
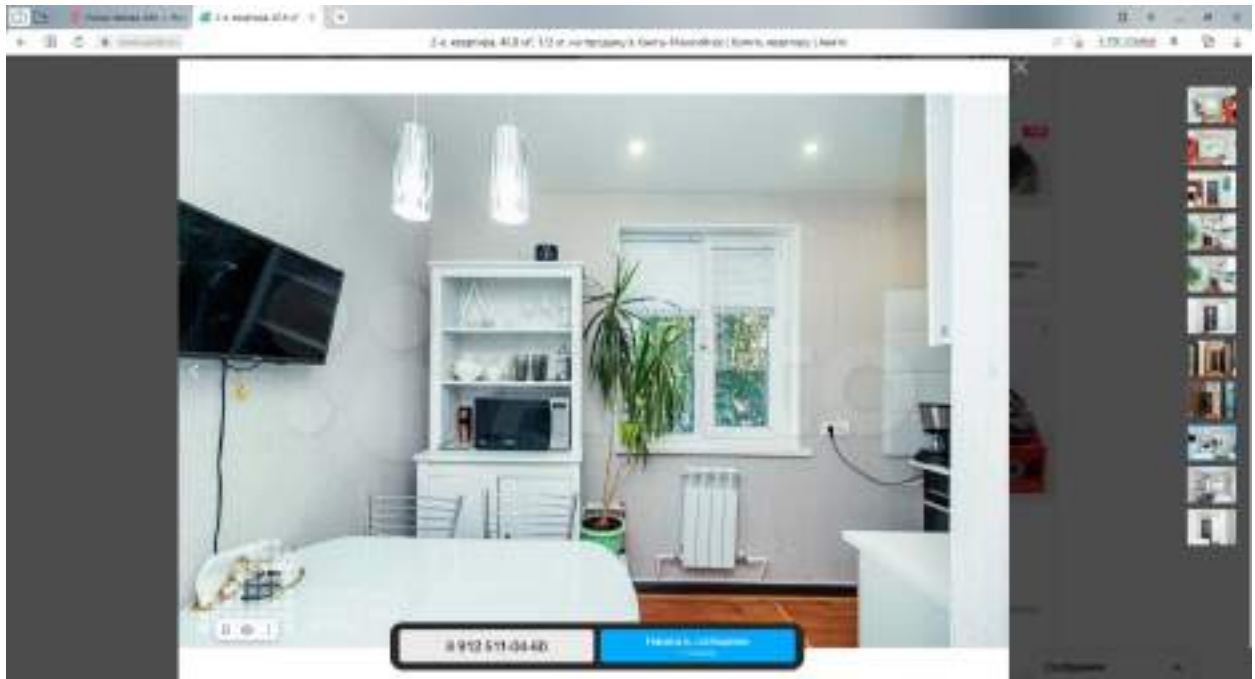
3. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_408m_12et_2492105153

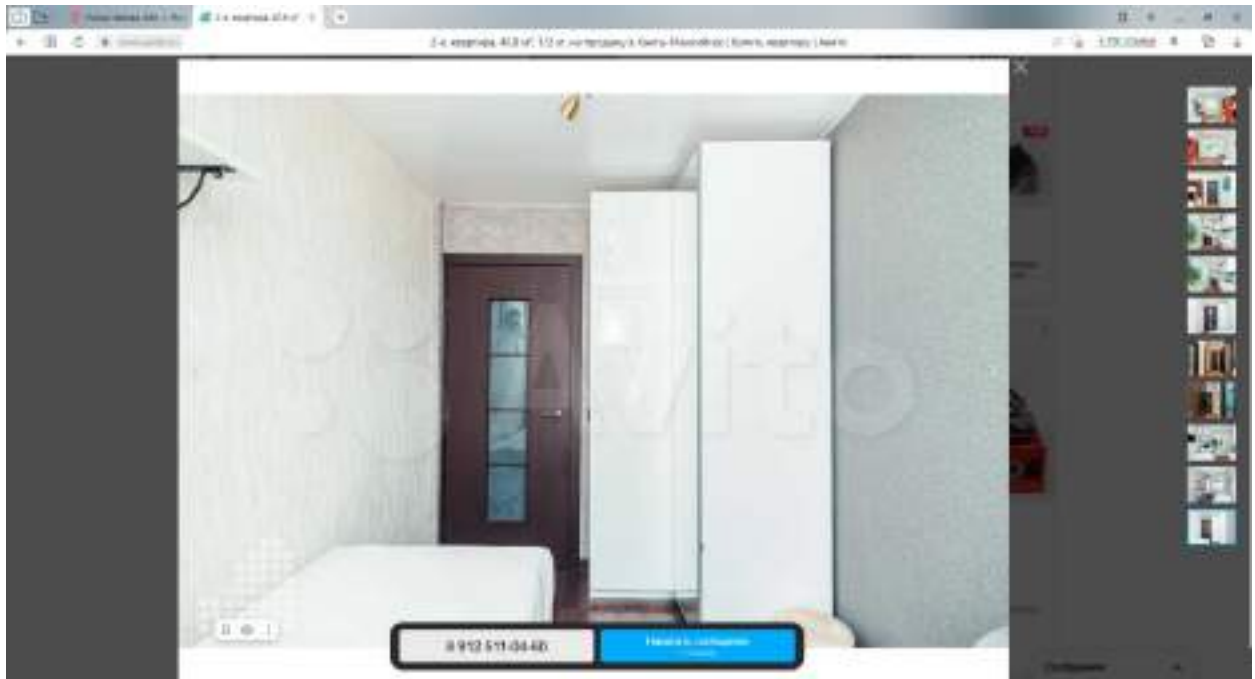




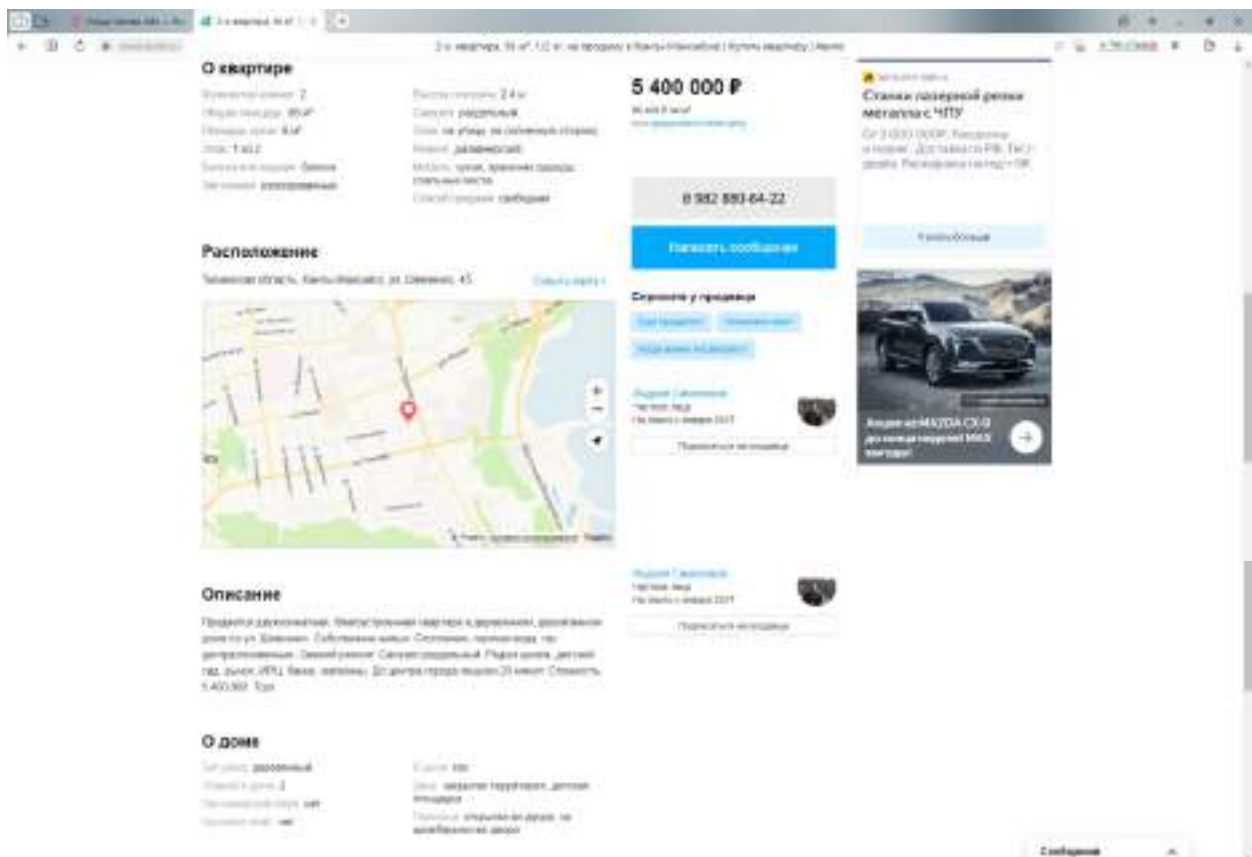
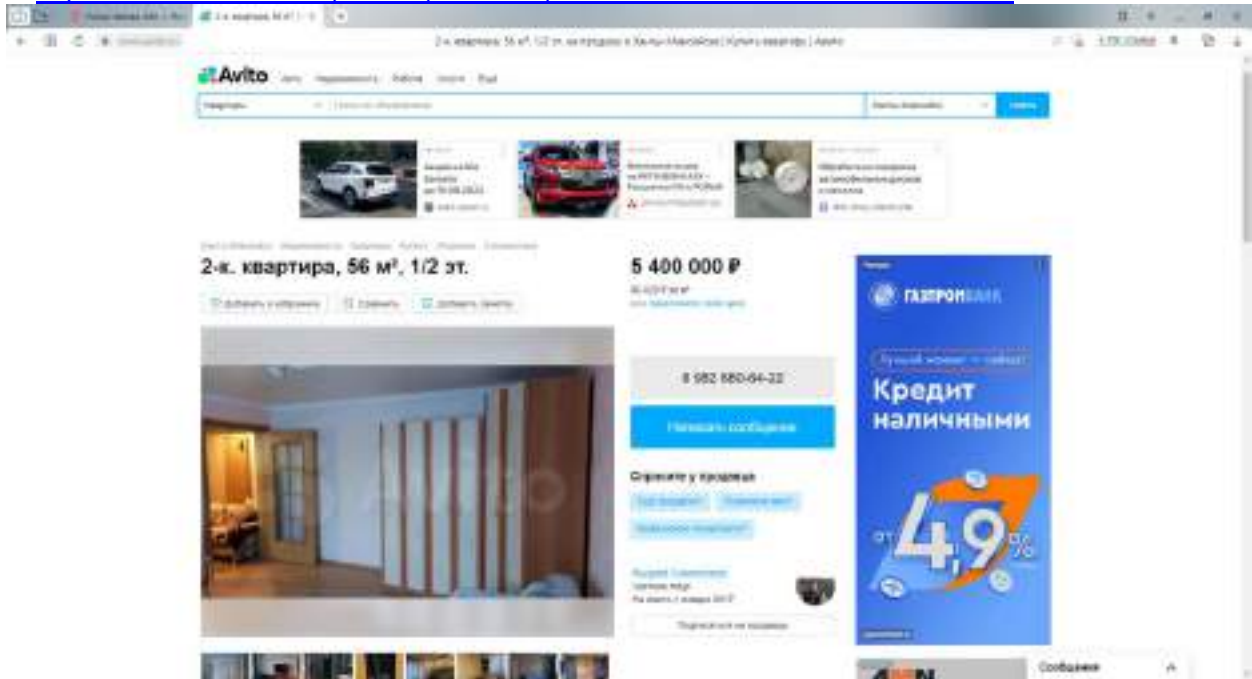


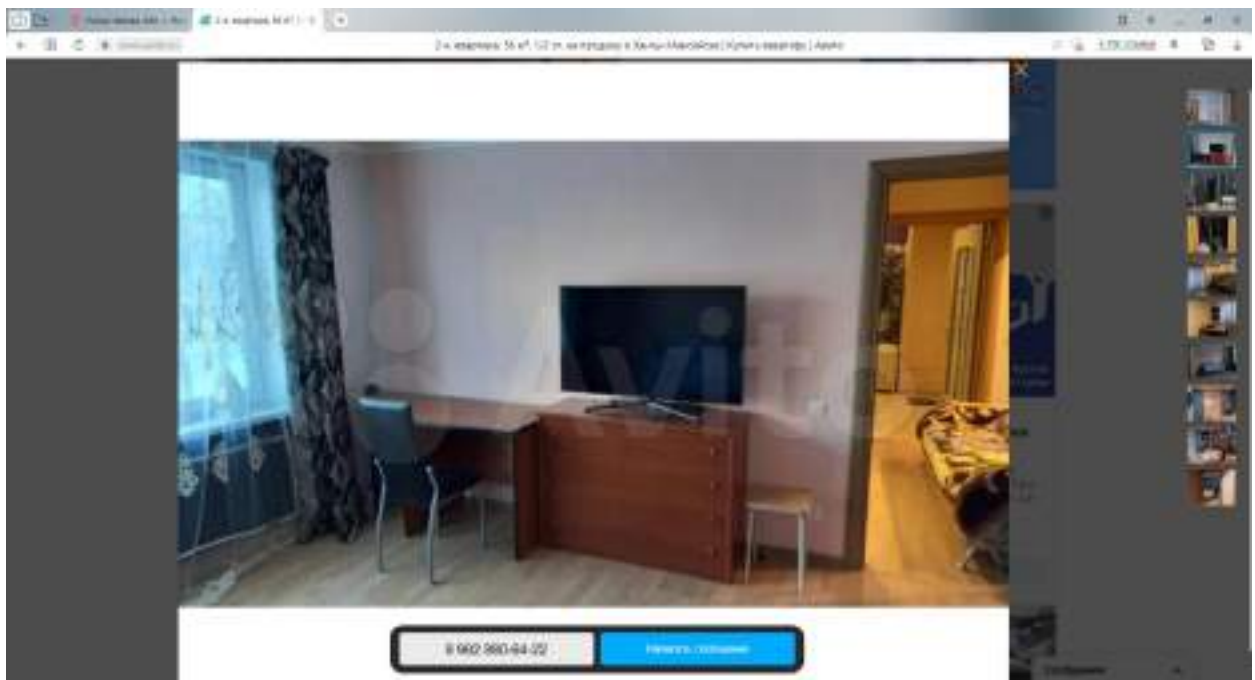
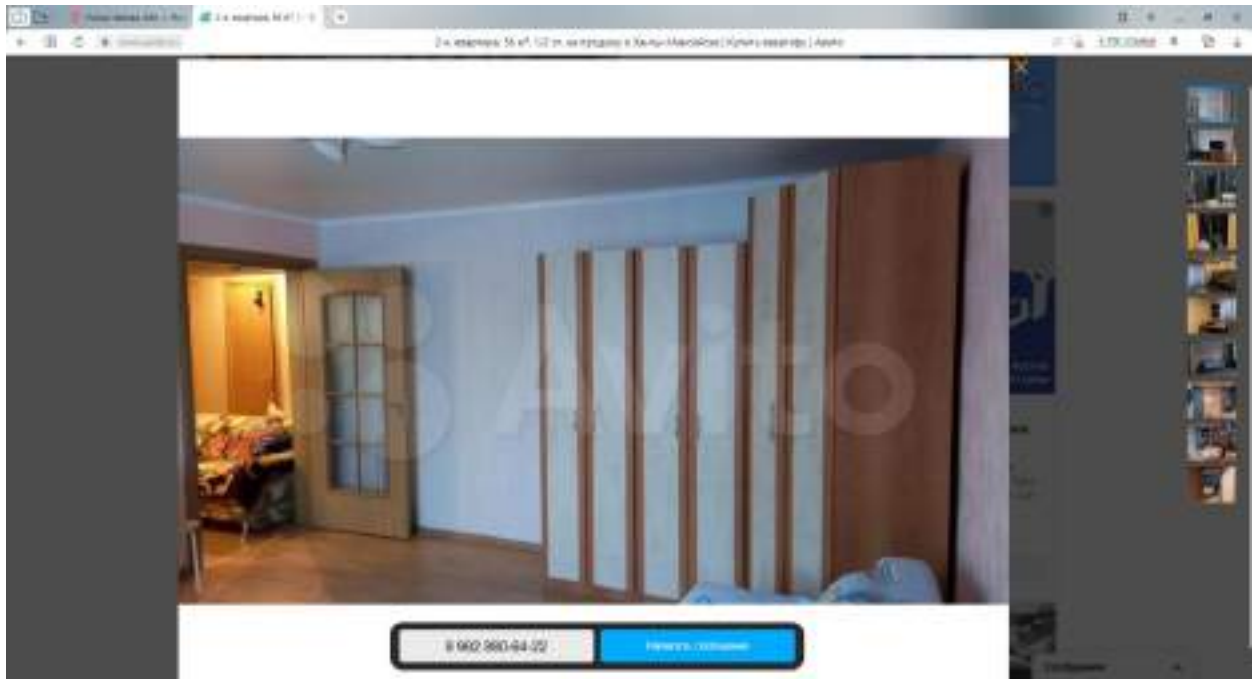




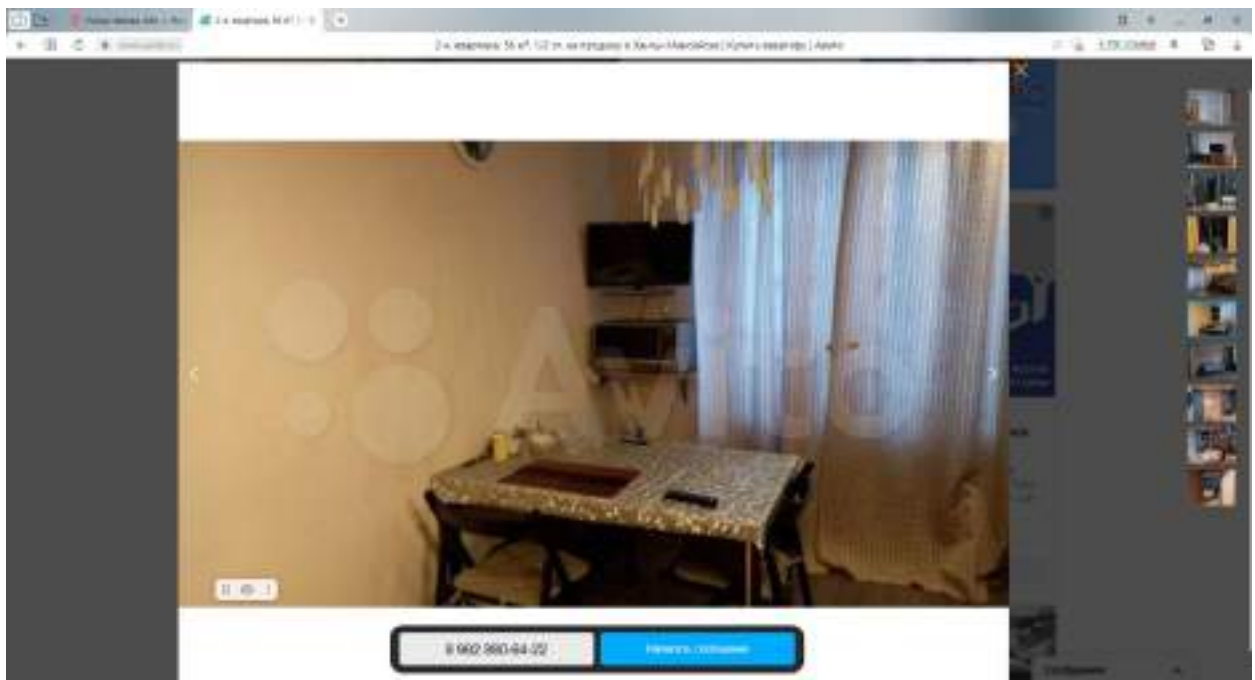


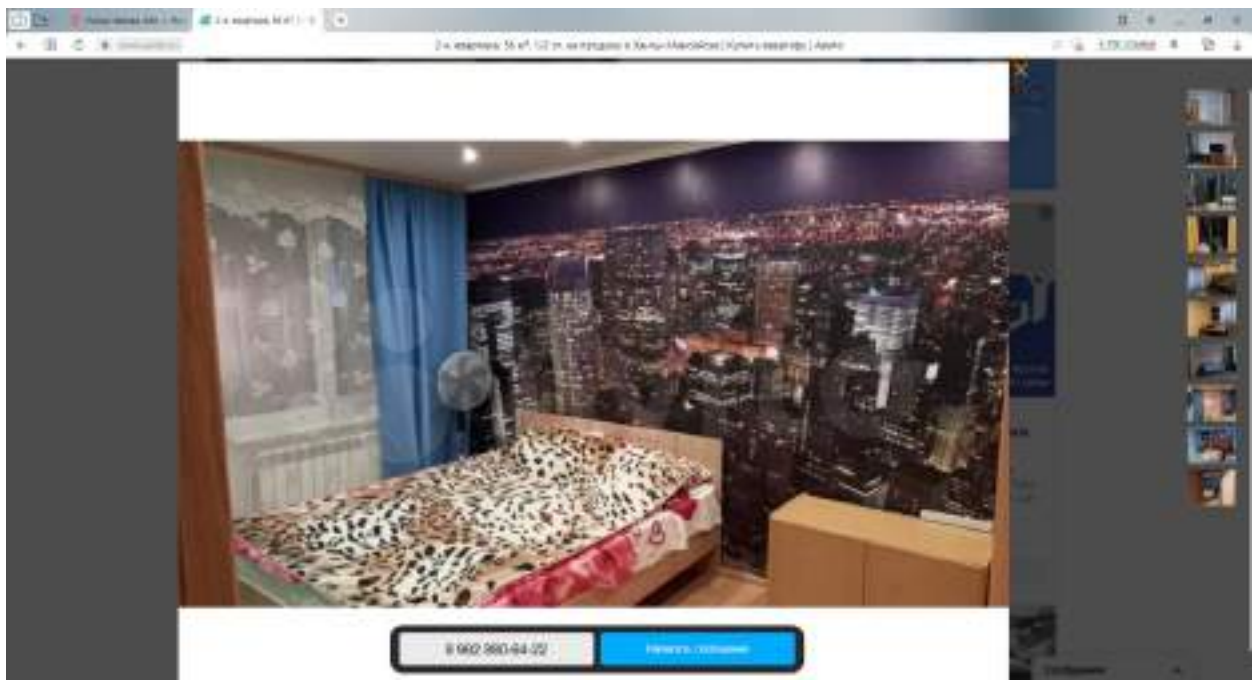
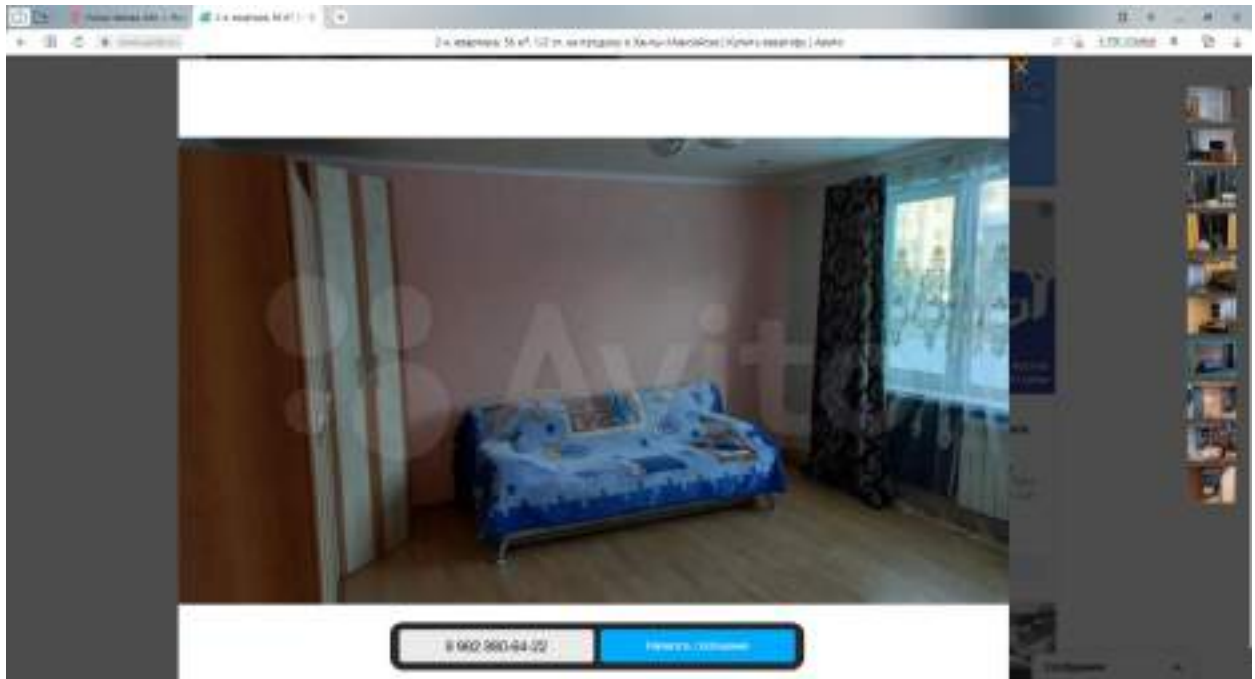
4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_56m_12et_2467454802

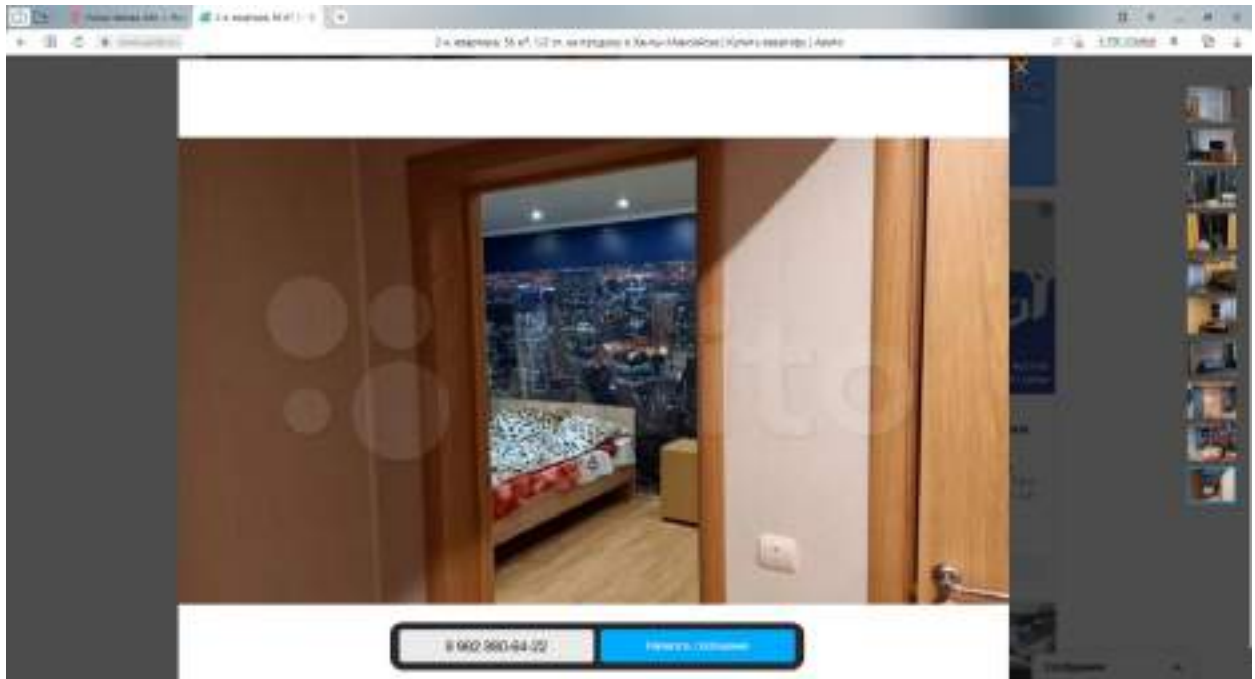




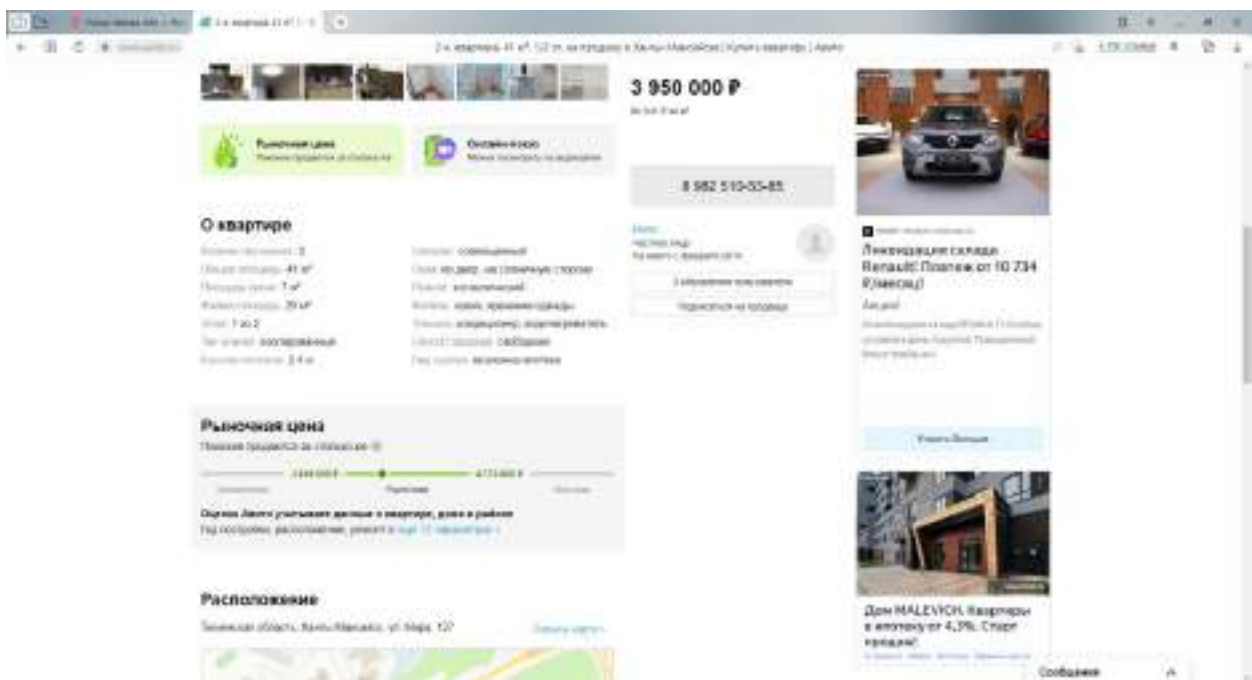
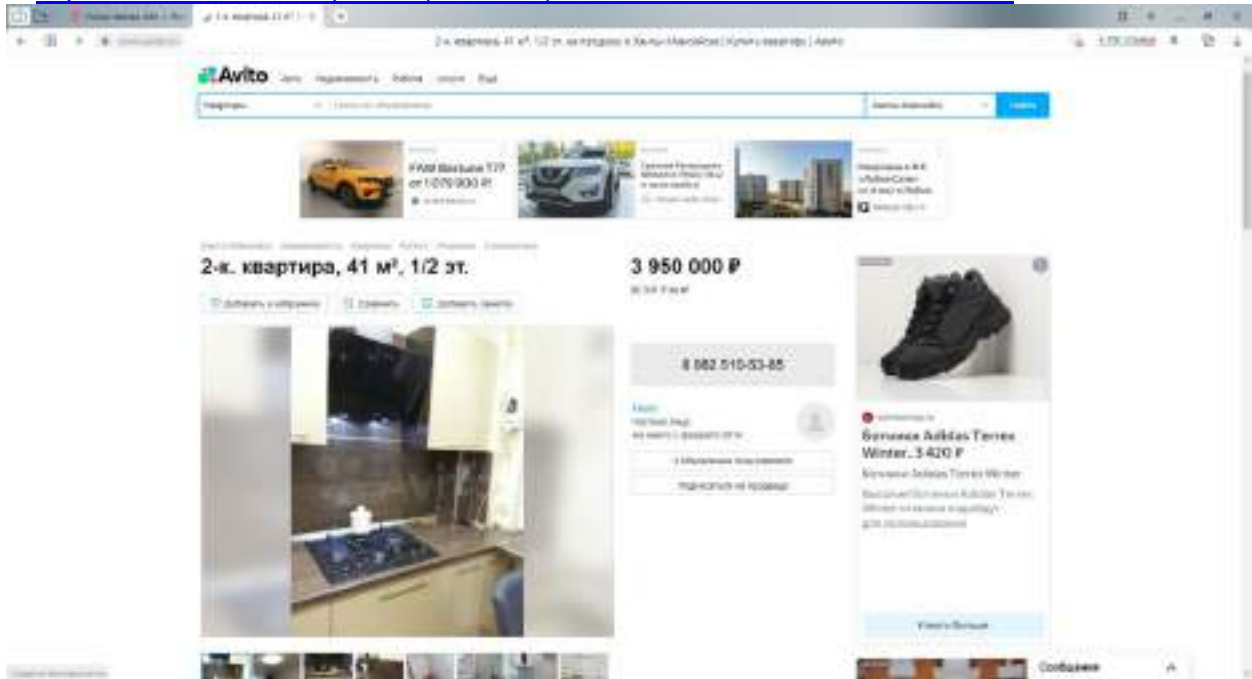


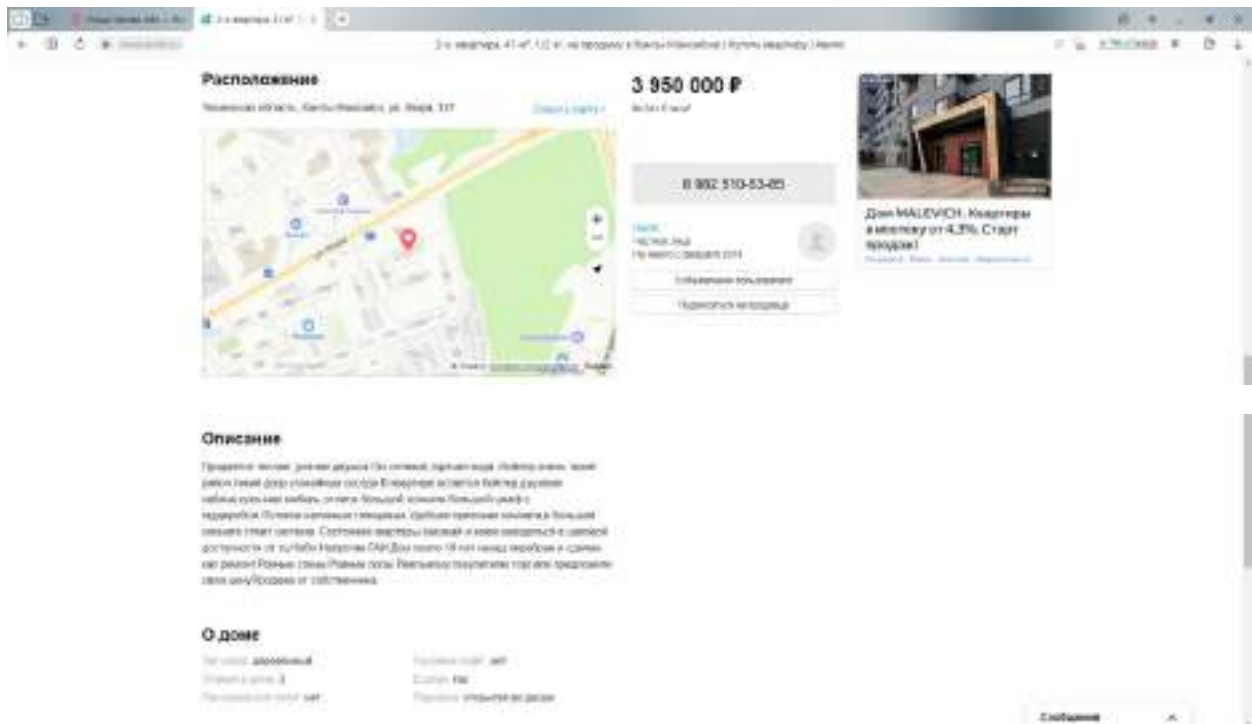


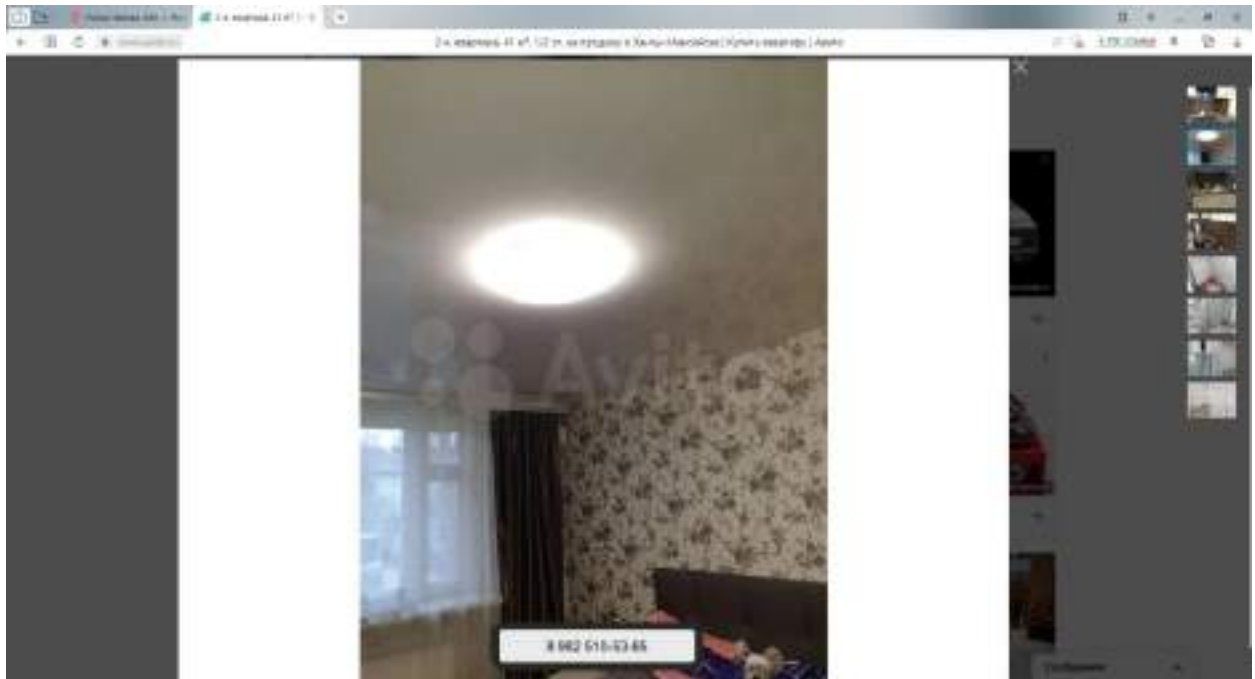


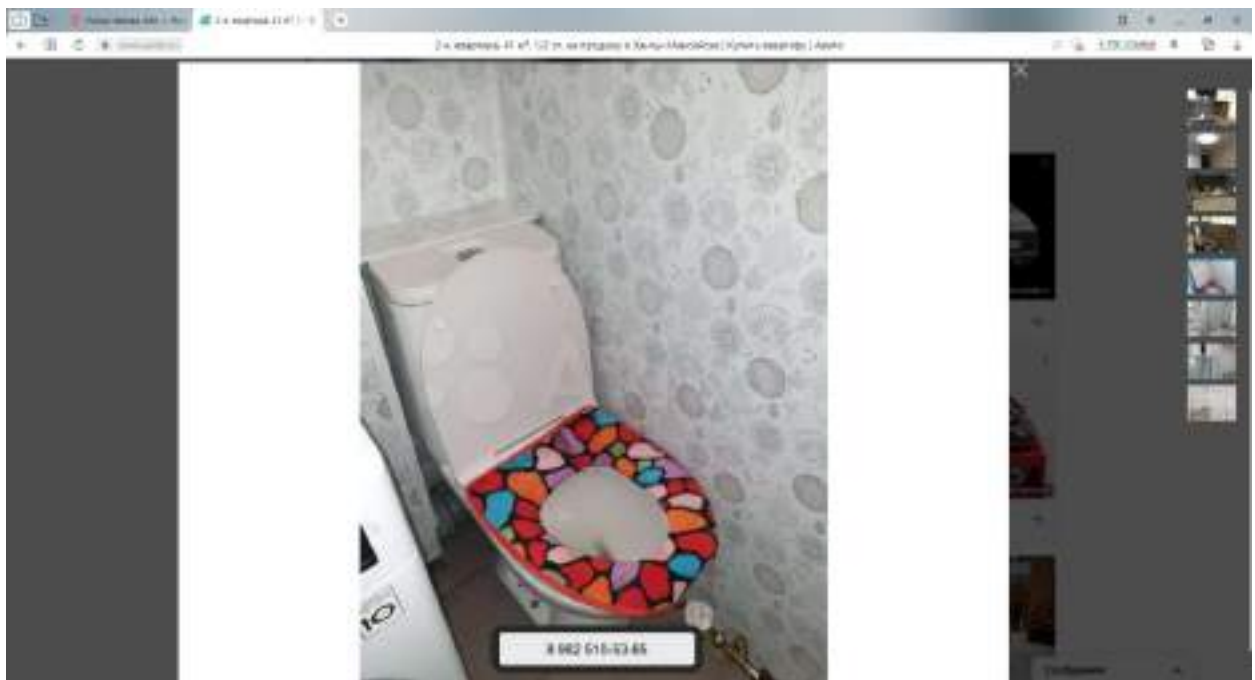


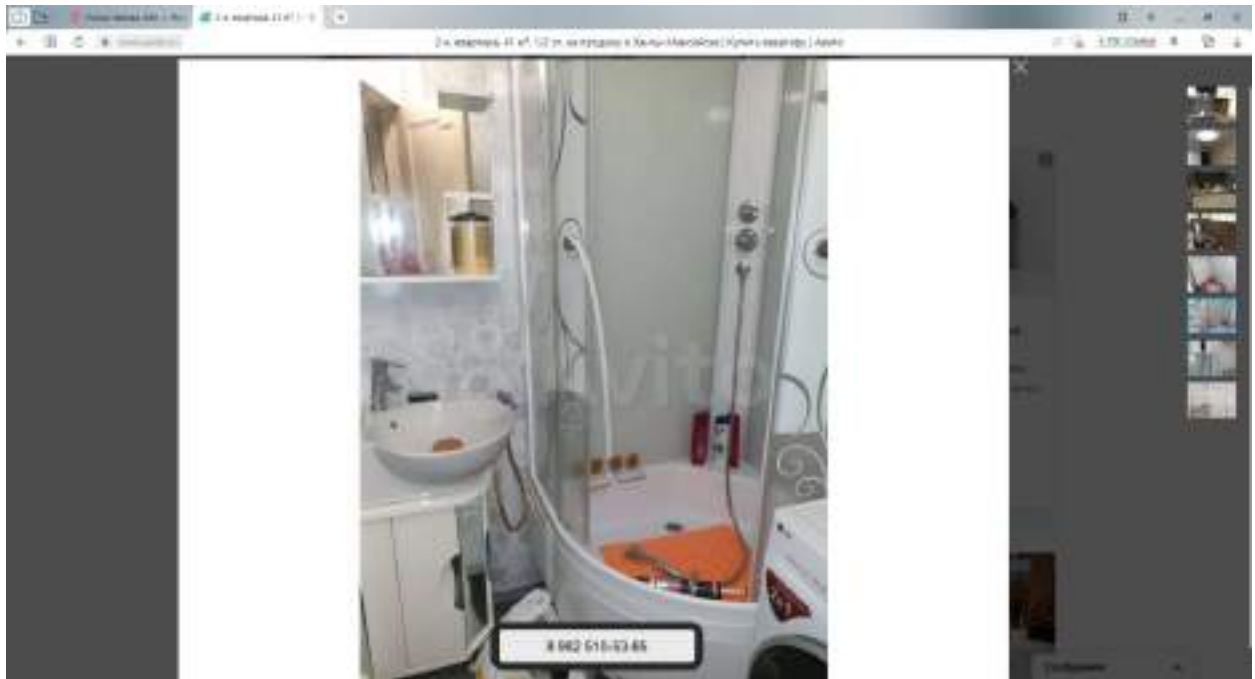
5. <https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k. kvartira 41m 12et. 2506192714>





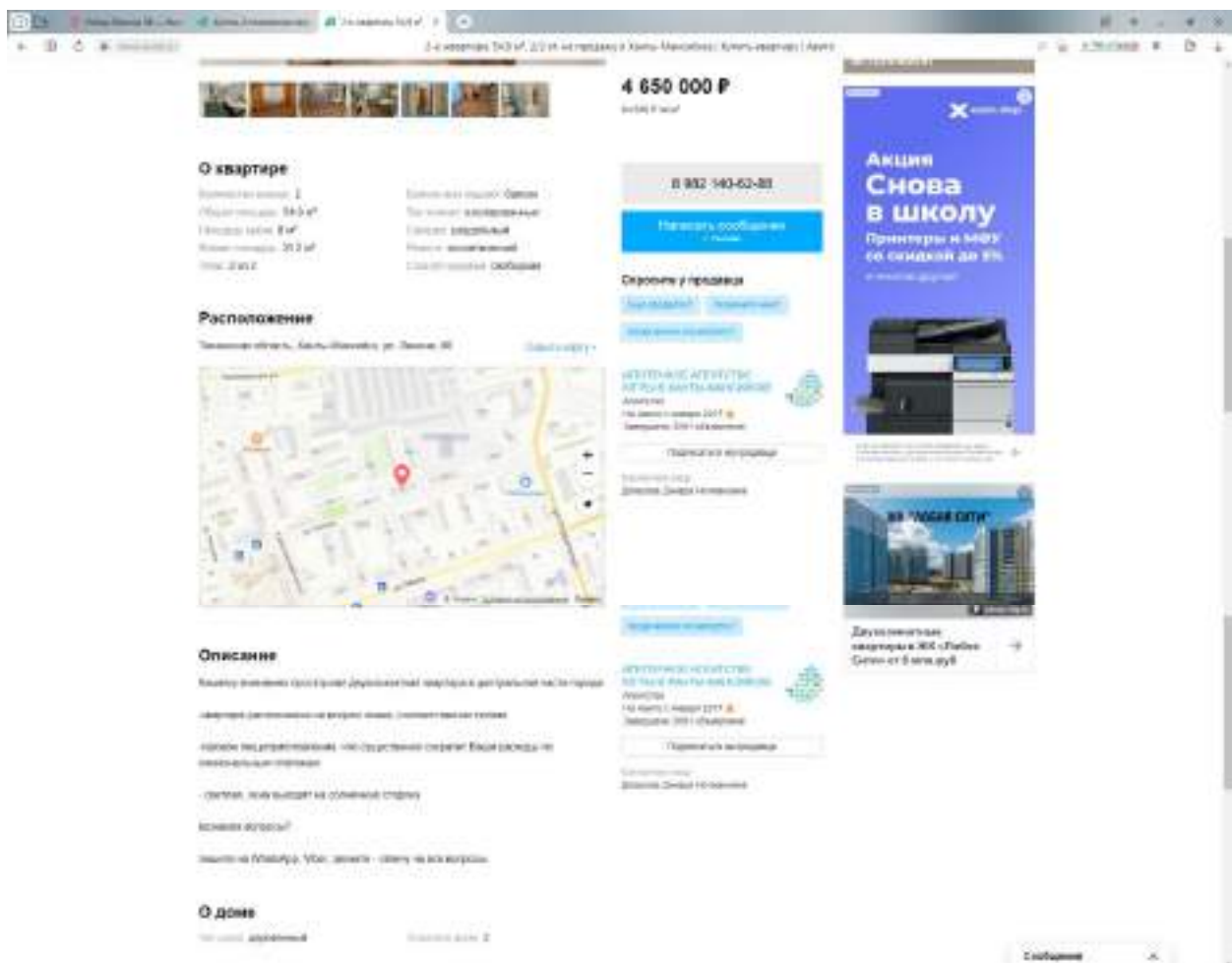
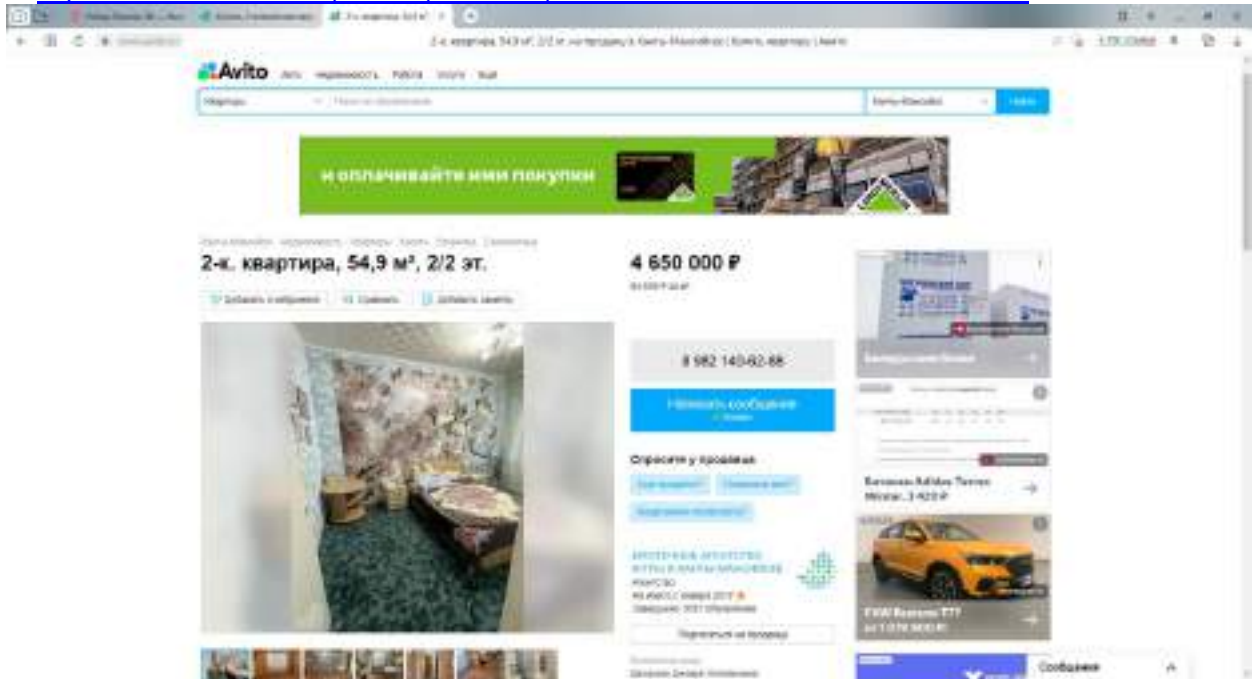


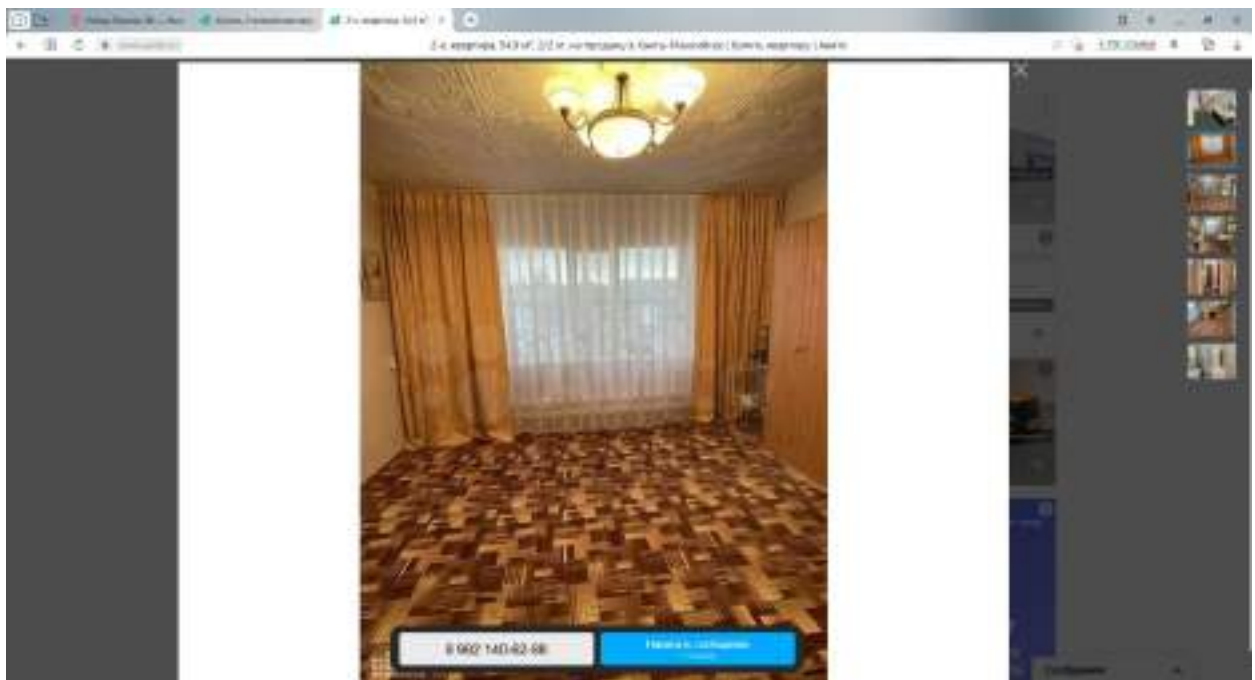
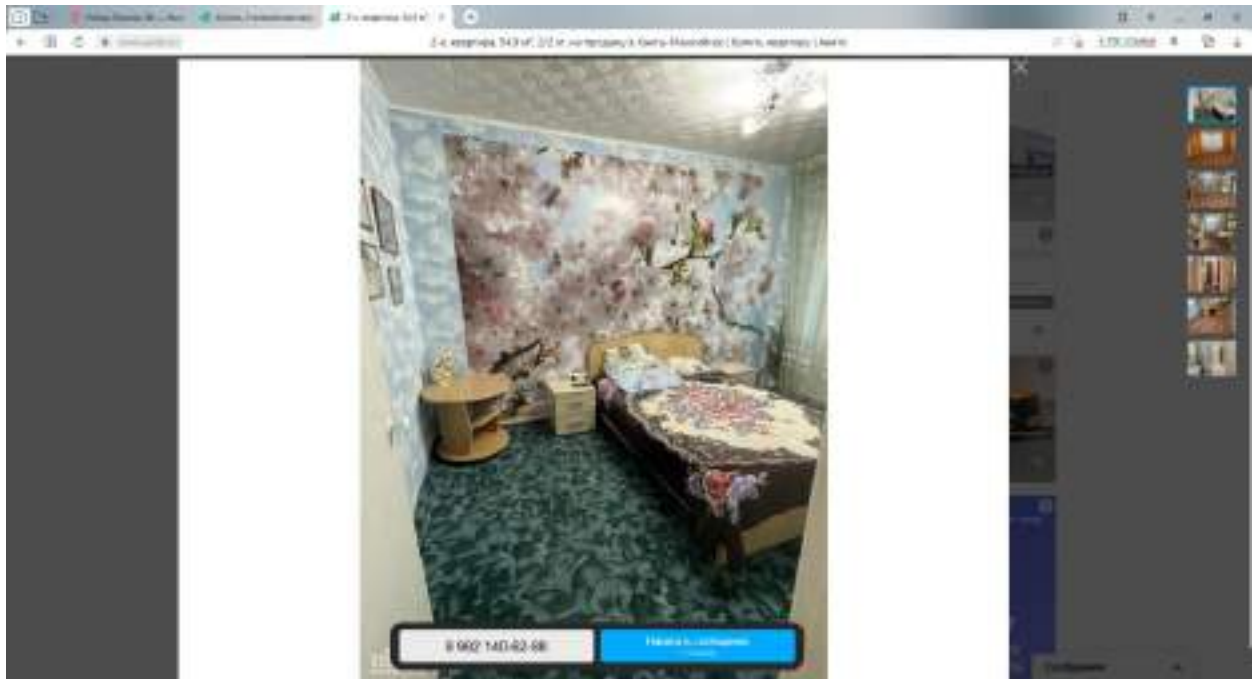


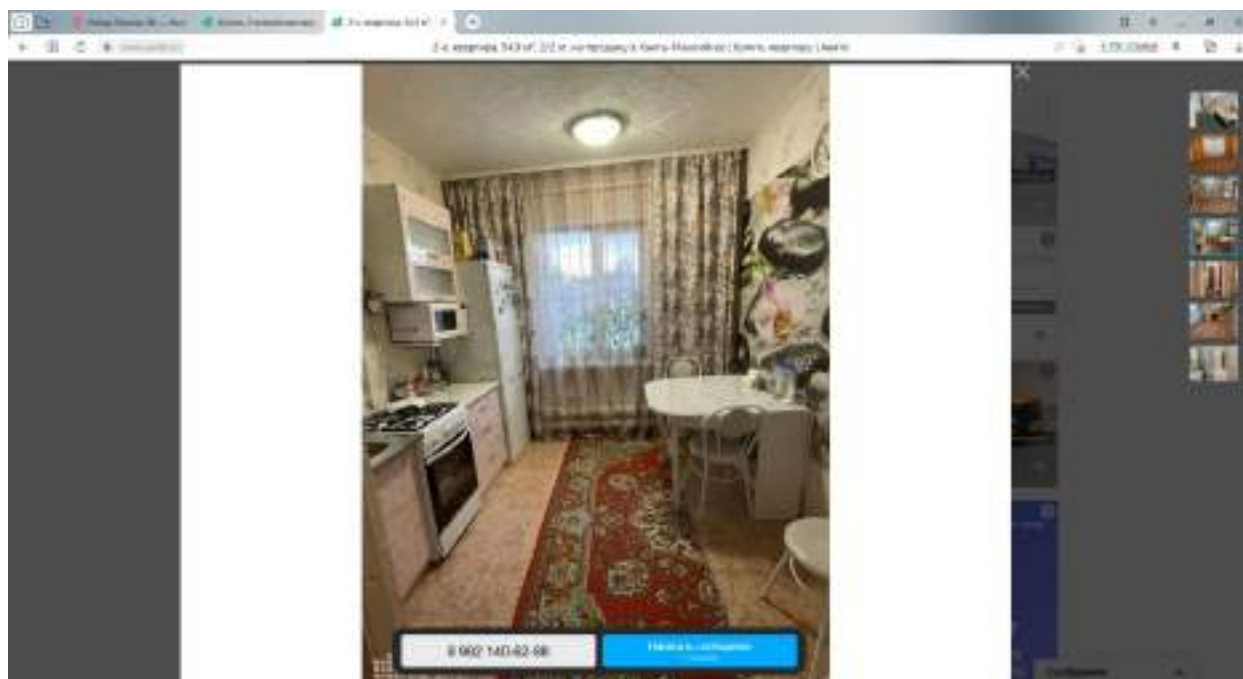
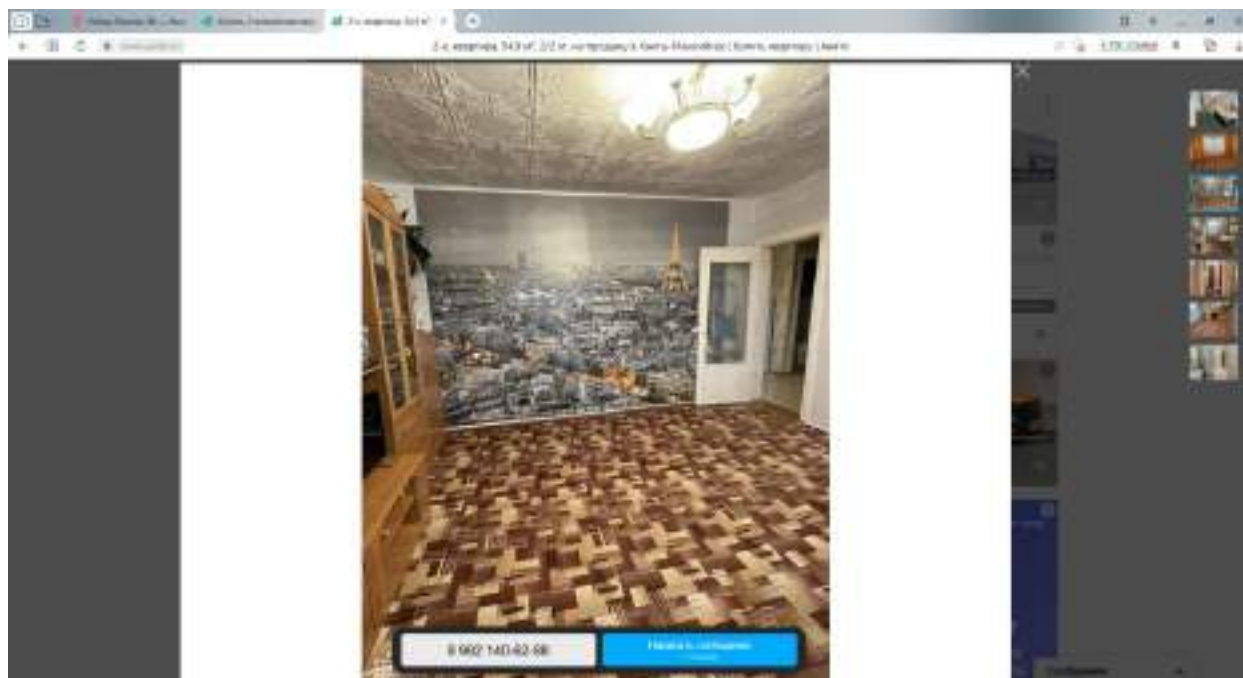


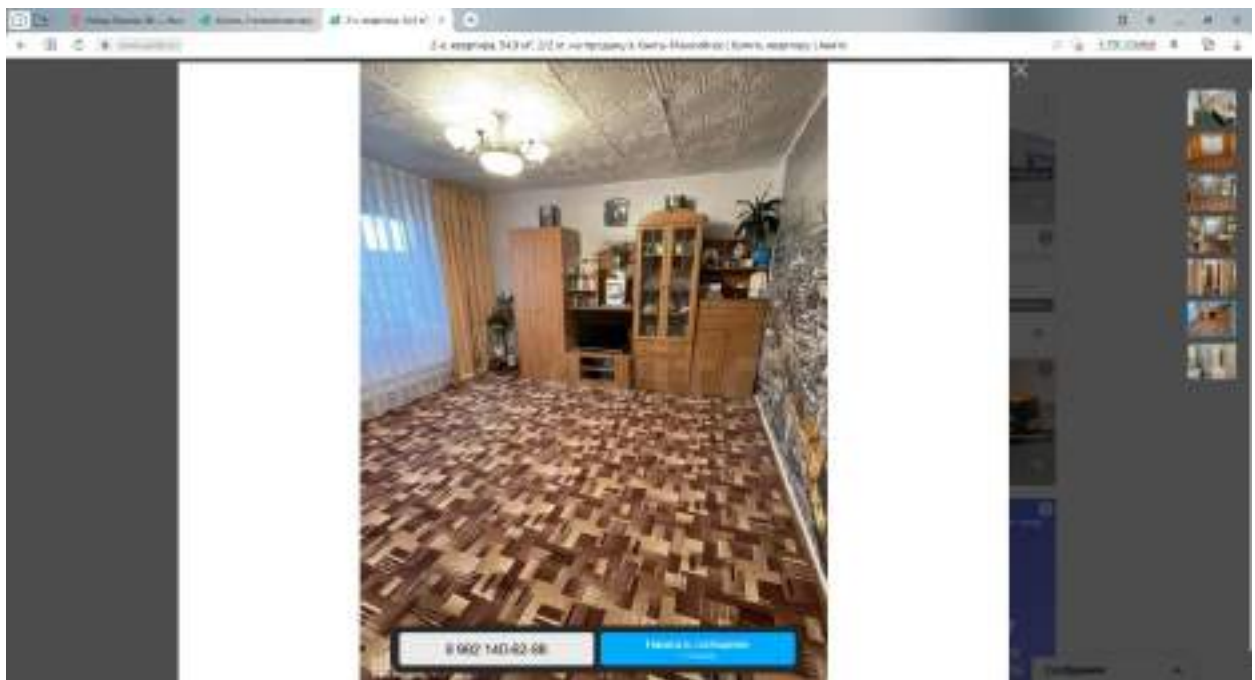
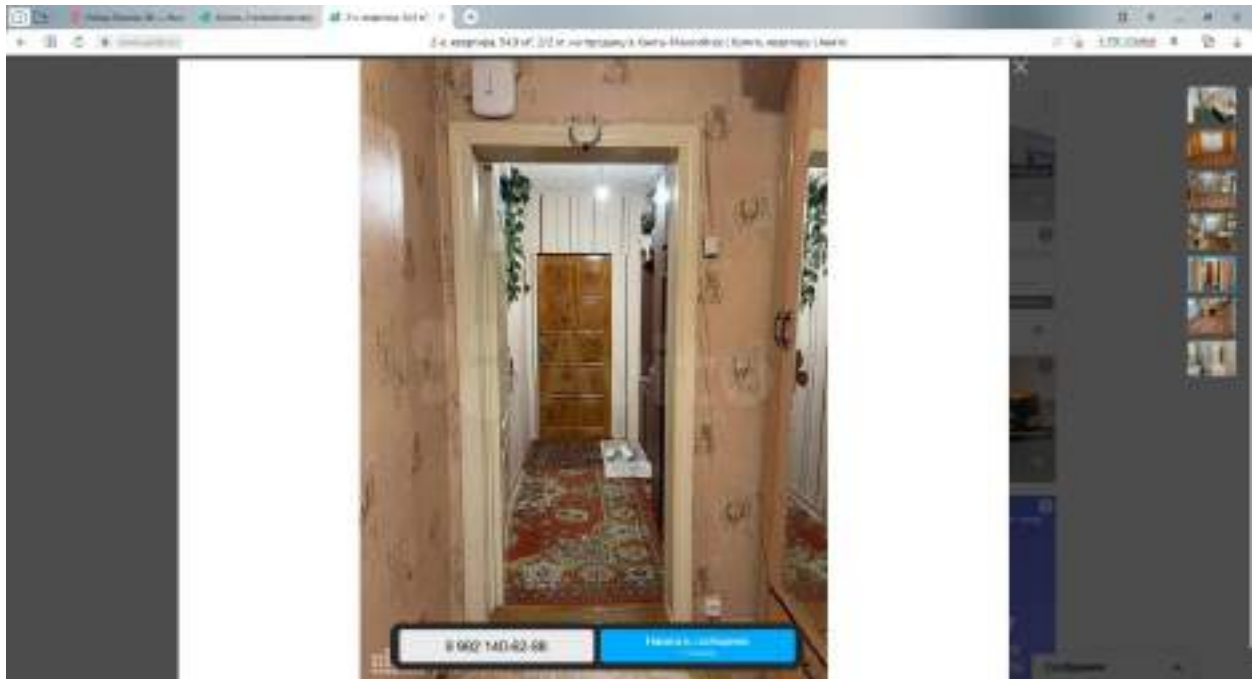


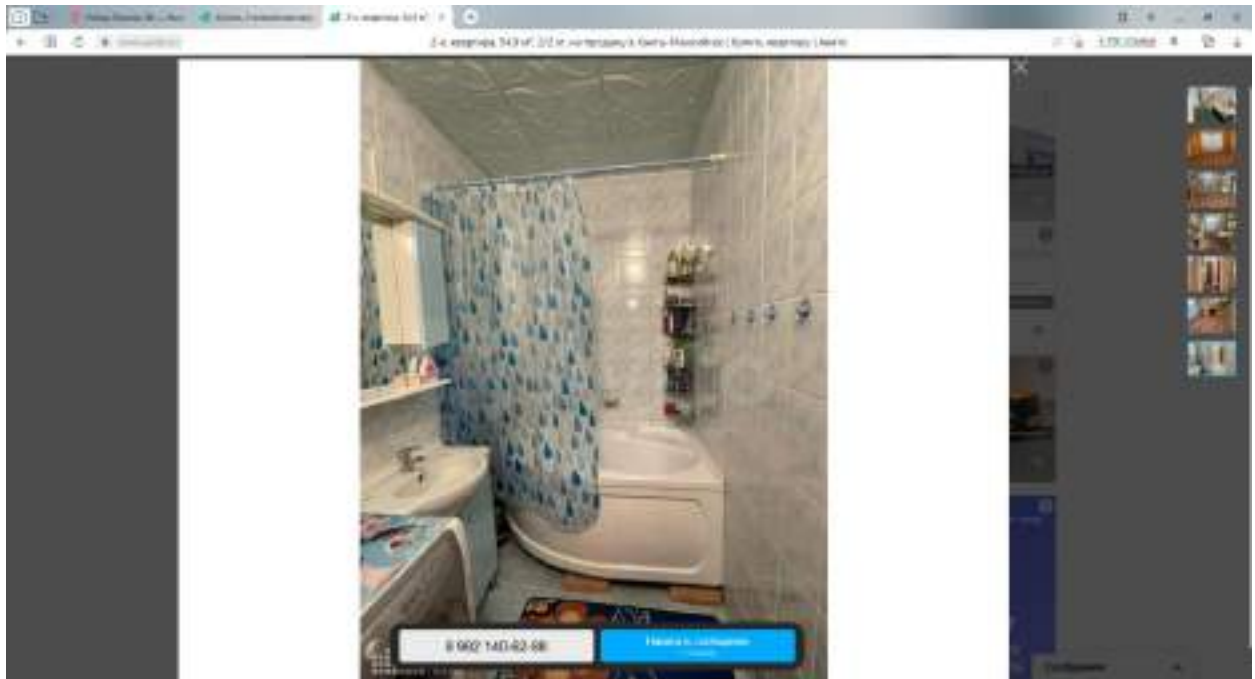
6. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_549m_22et_2556733674



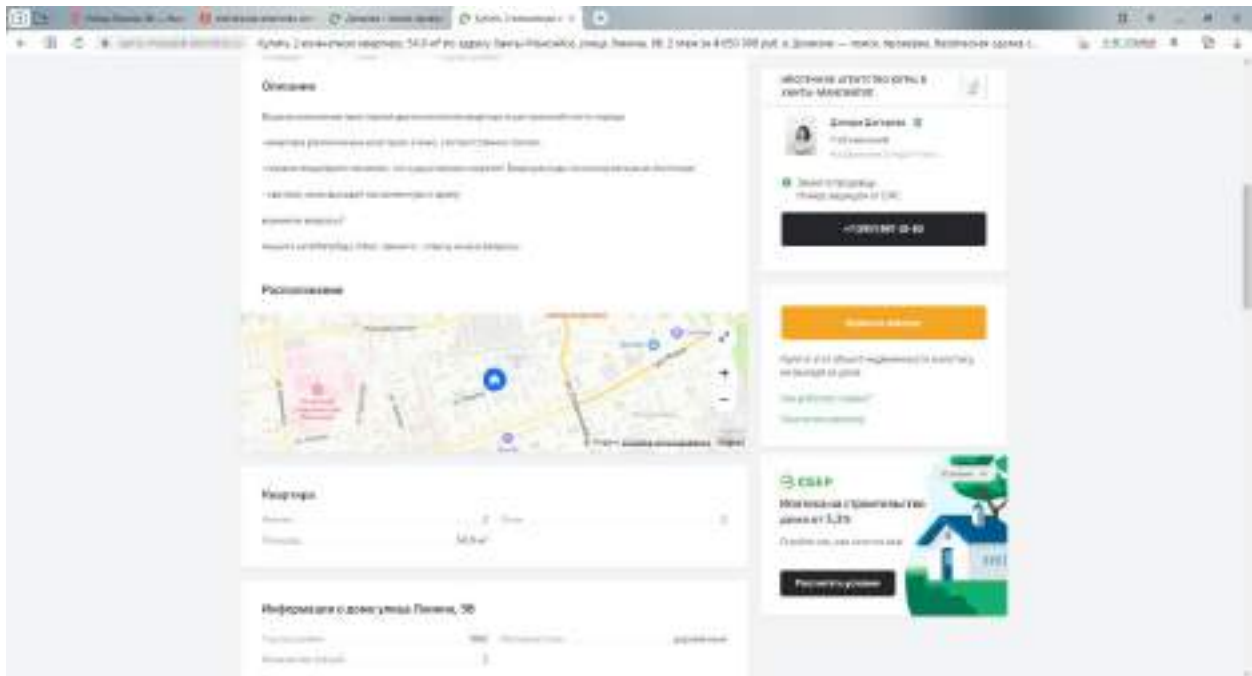
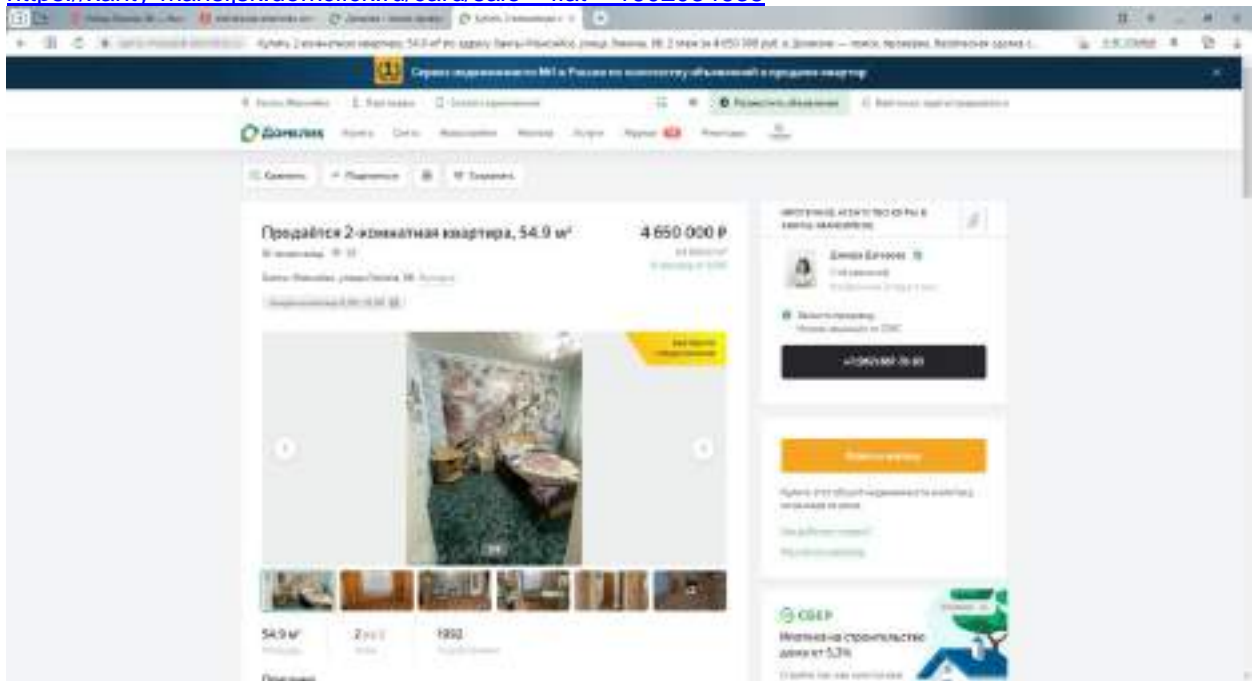


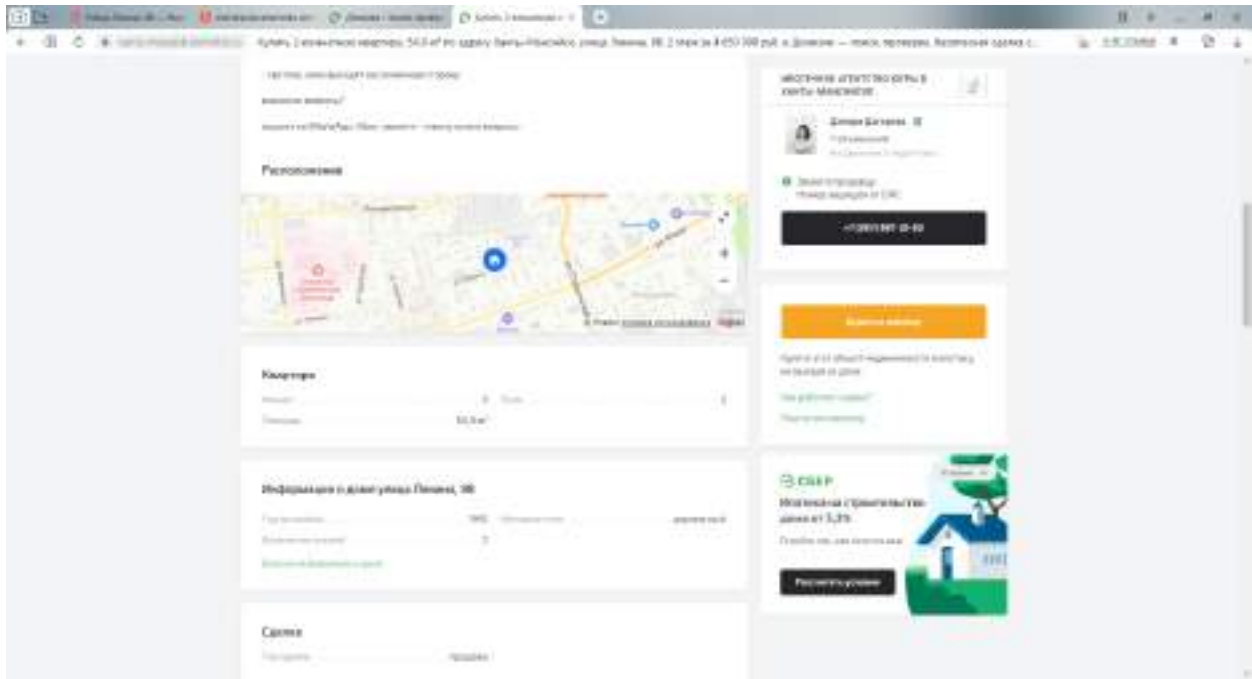




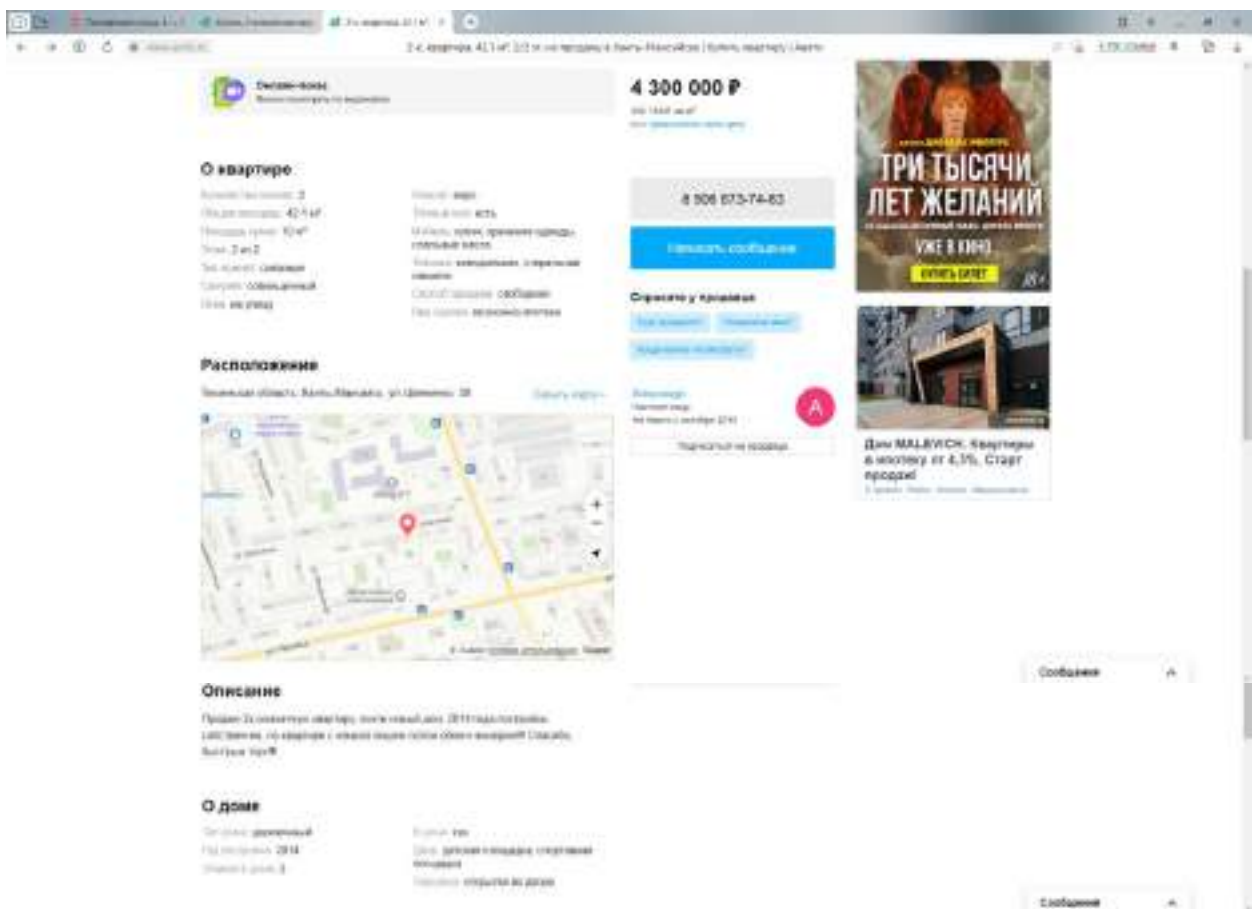
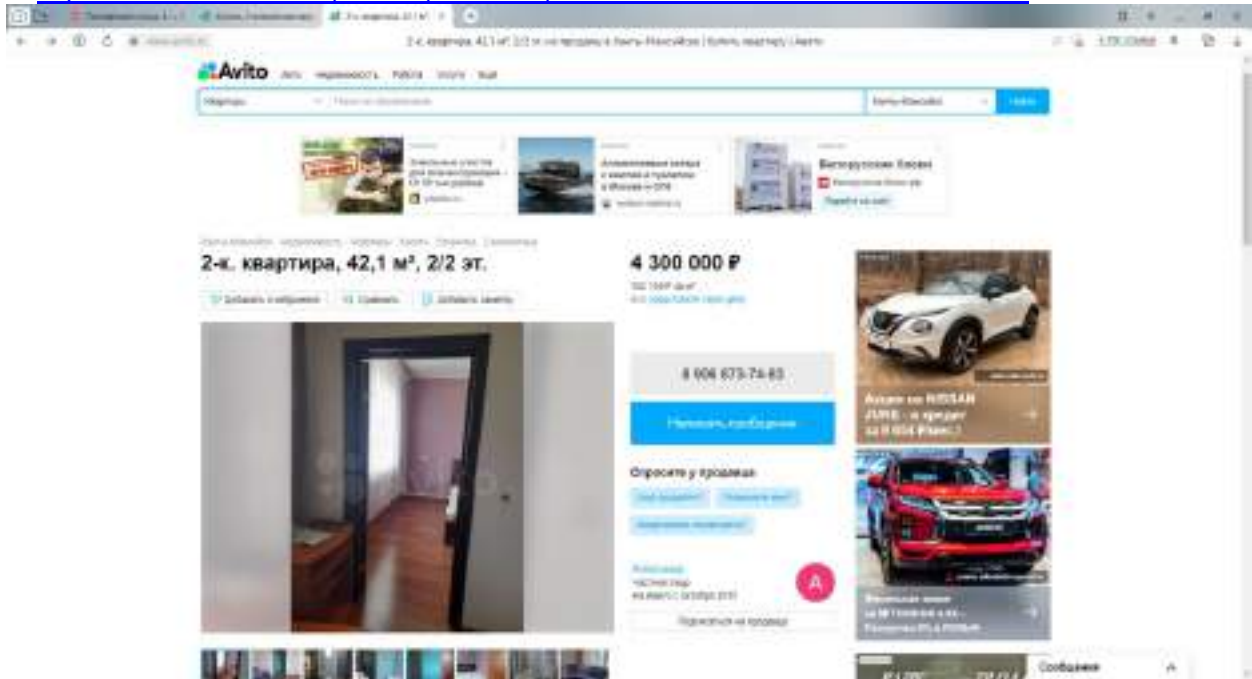


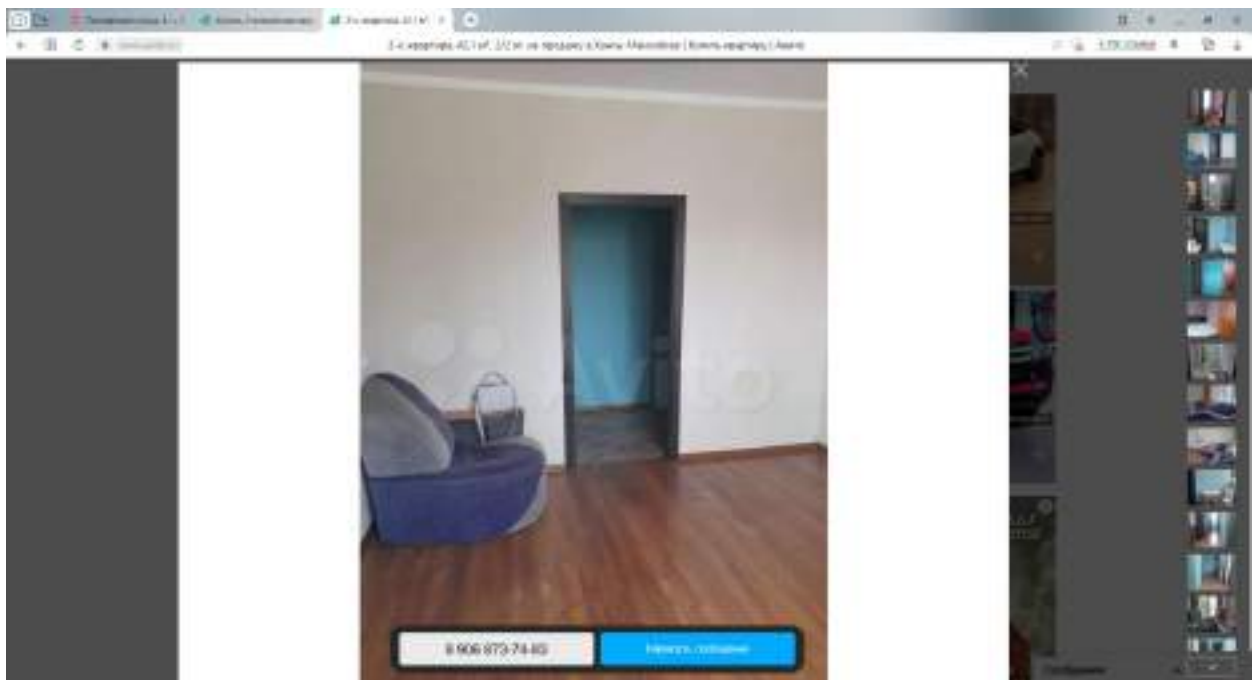
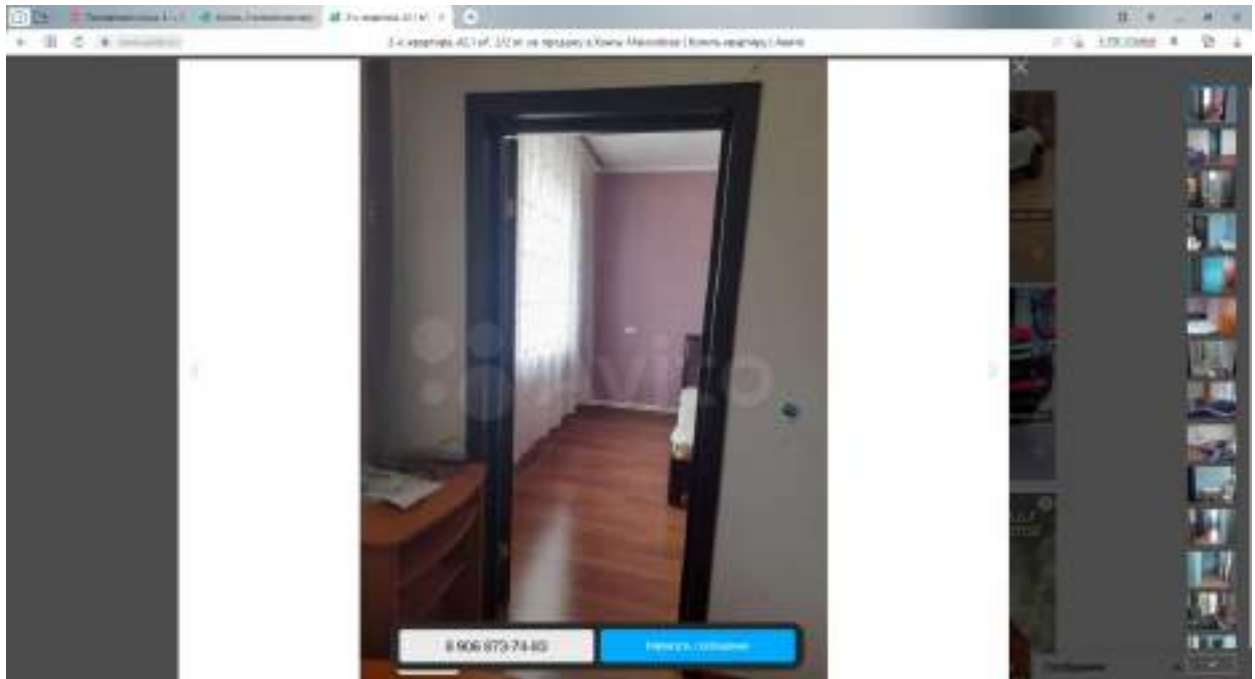
https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_flat_1602034638

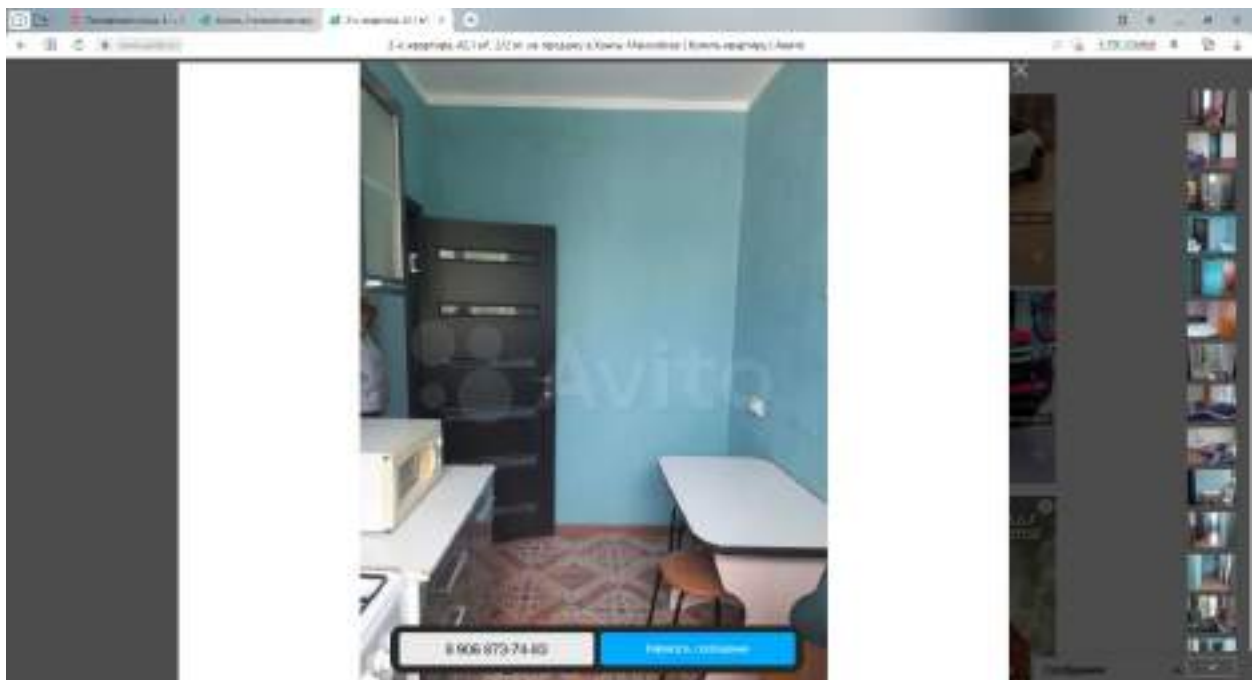
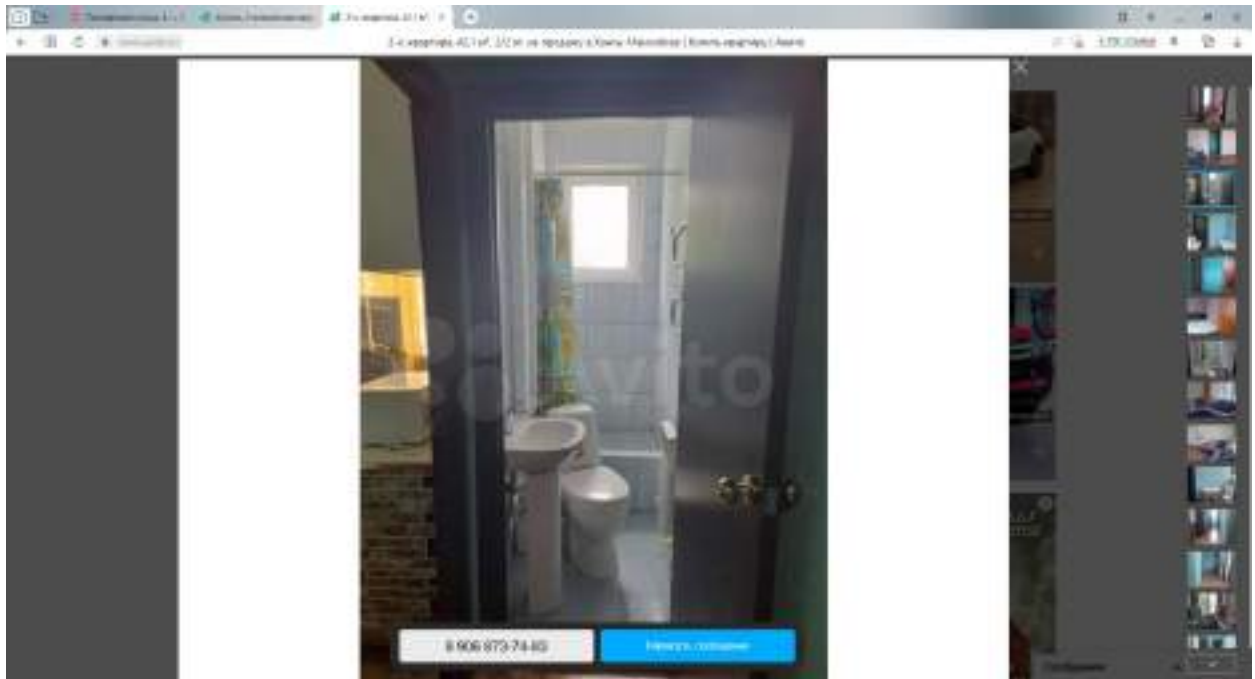


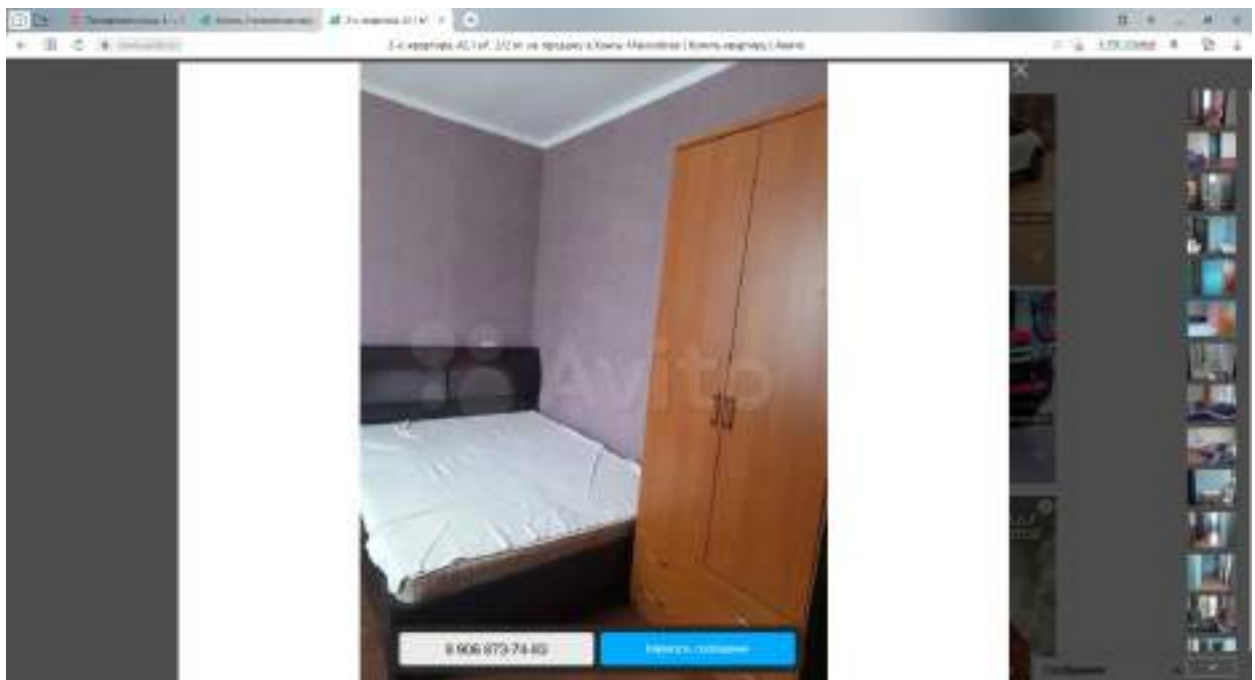
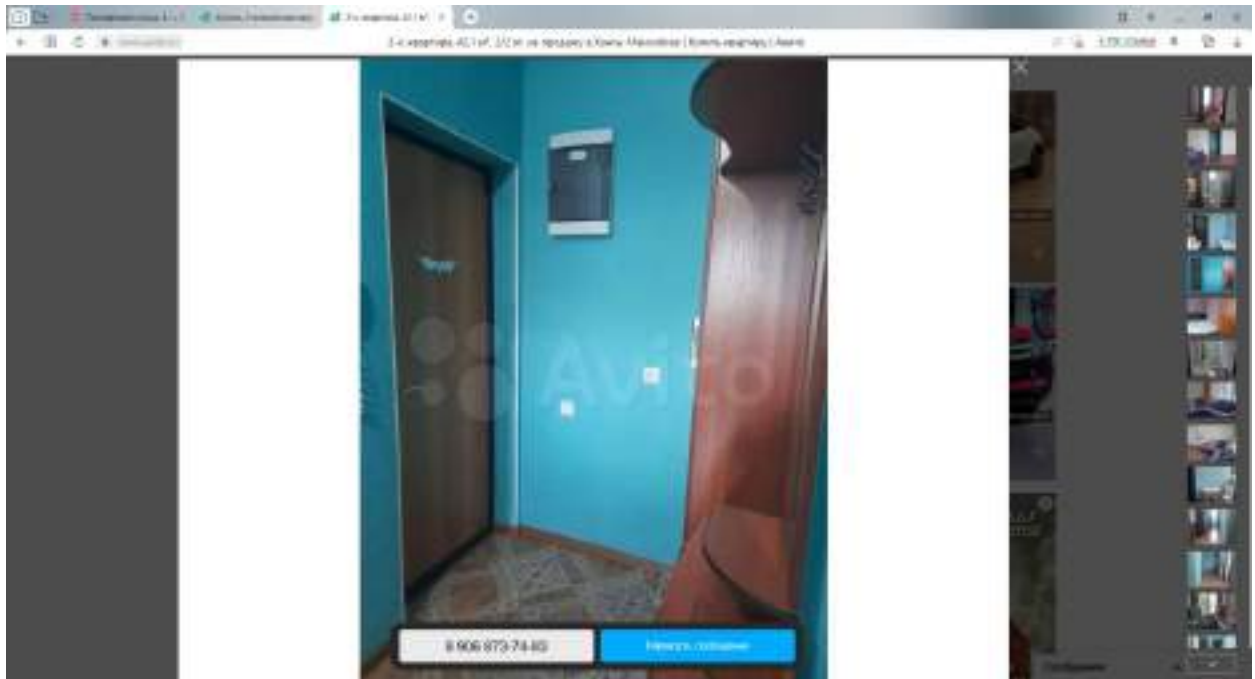


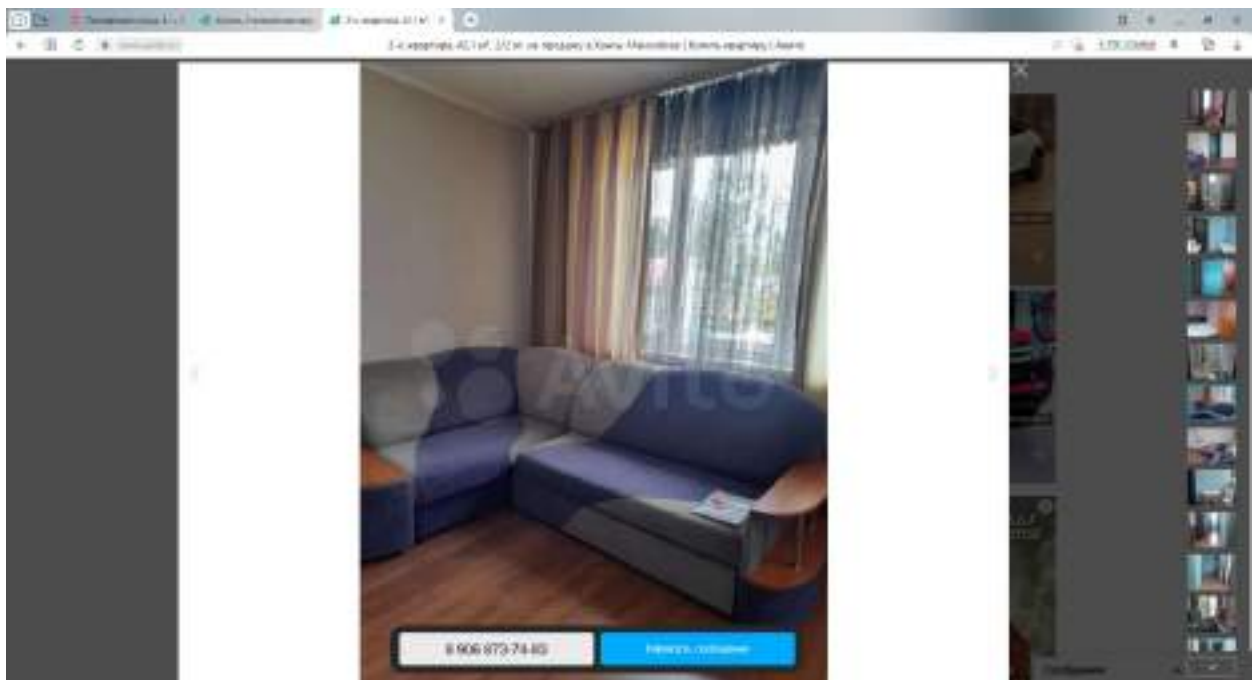
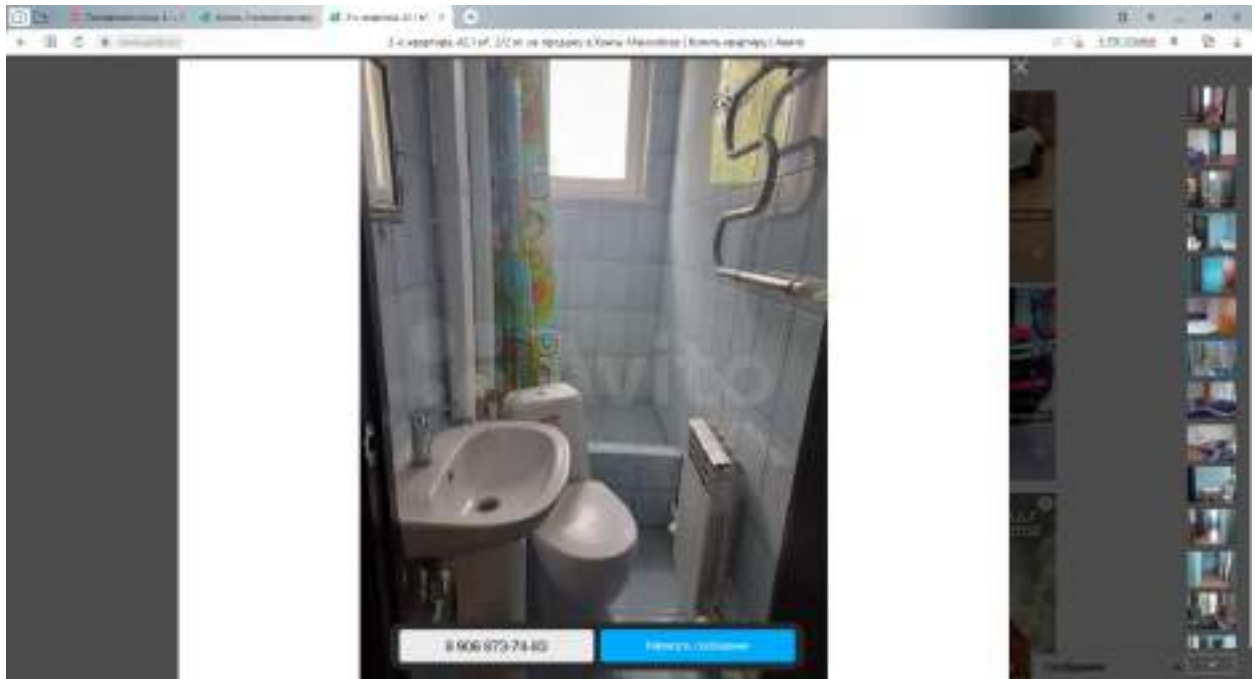
7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_421m_22et_2492426503

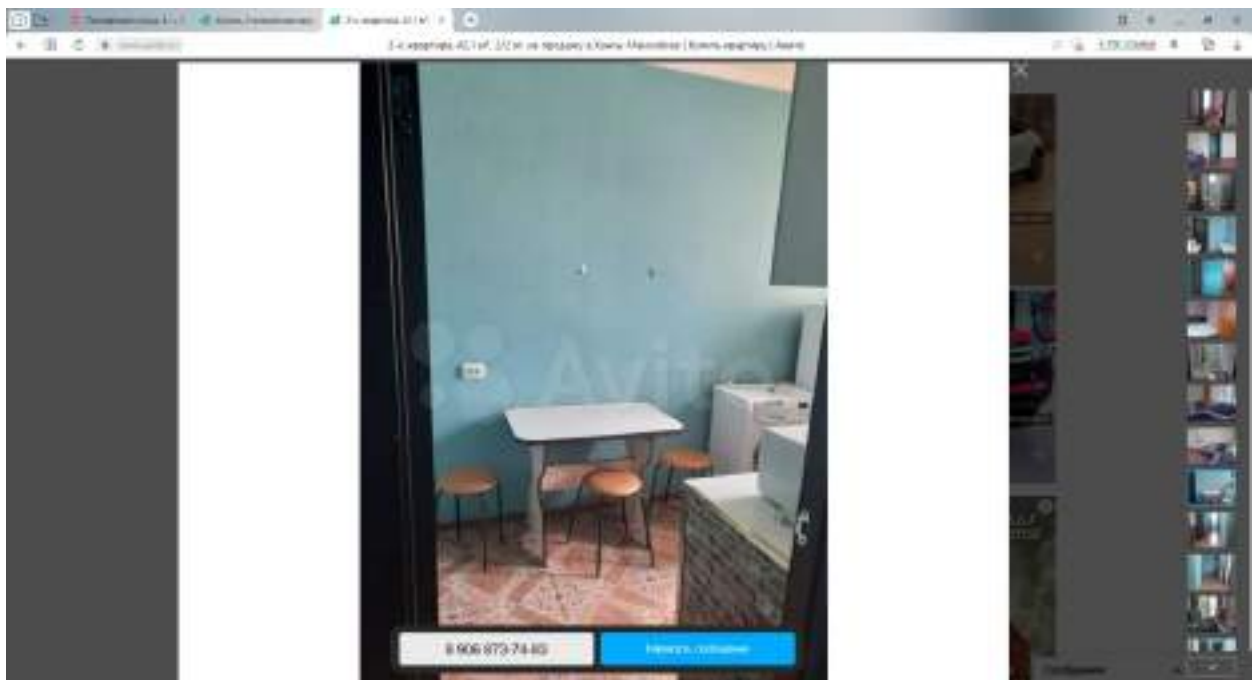
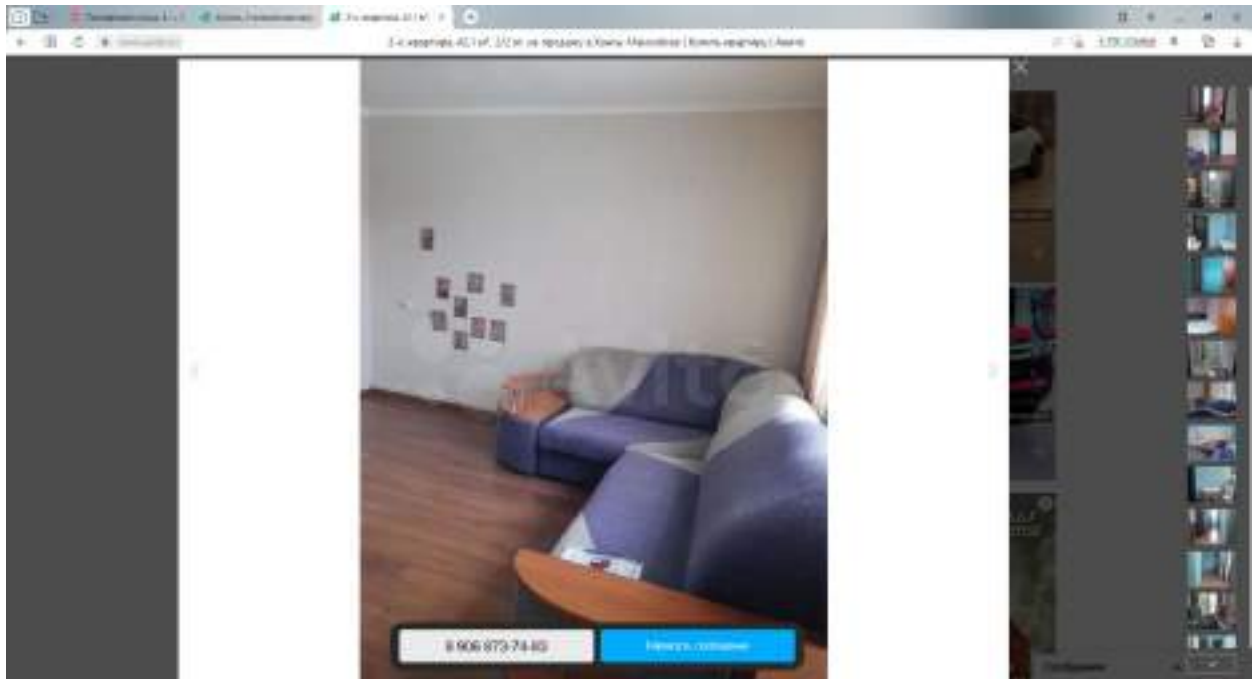


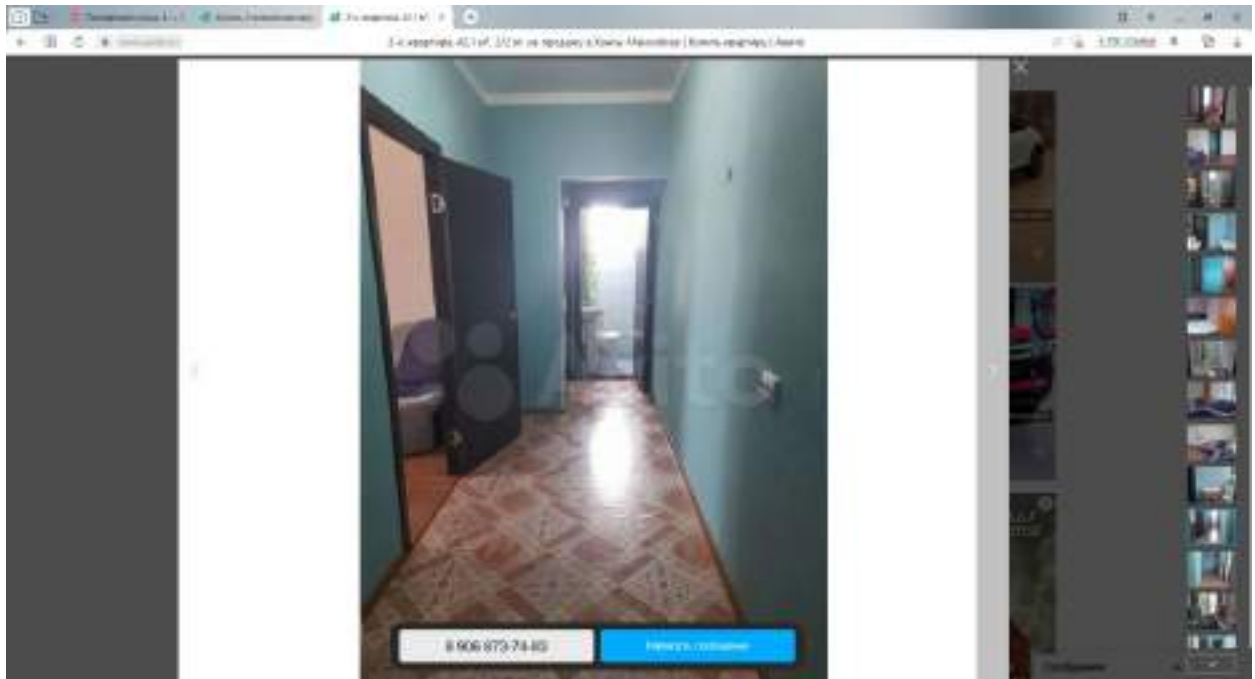


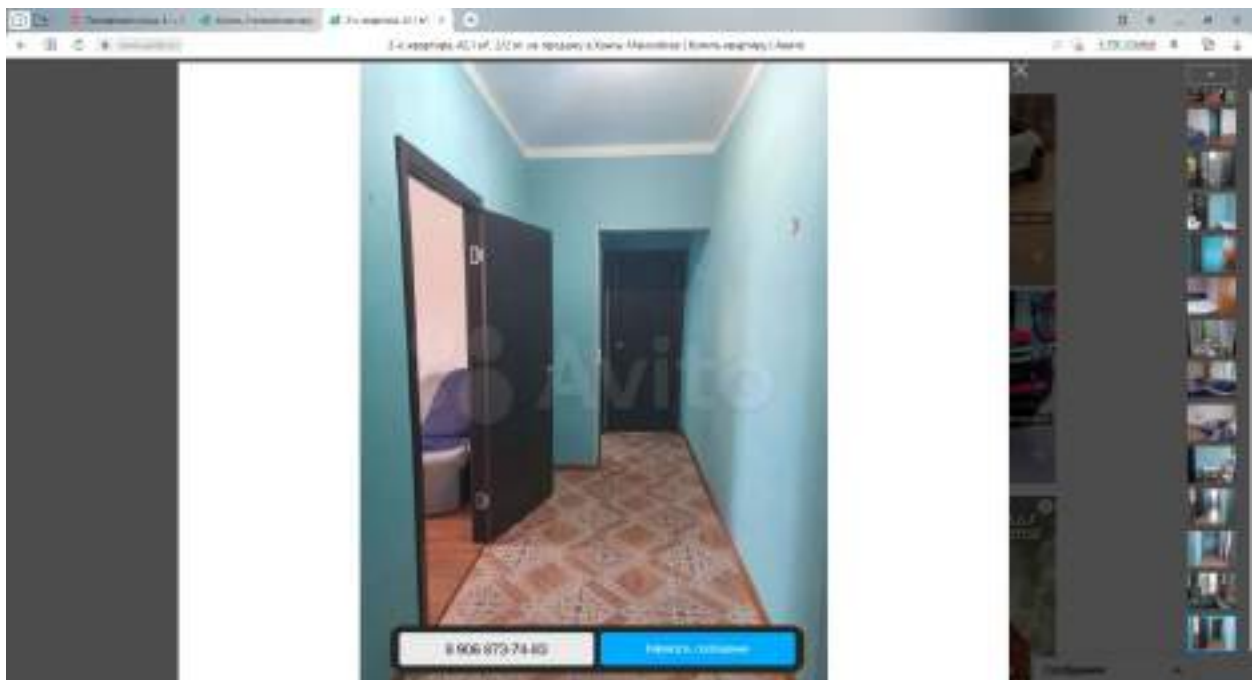
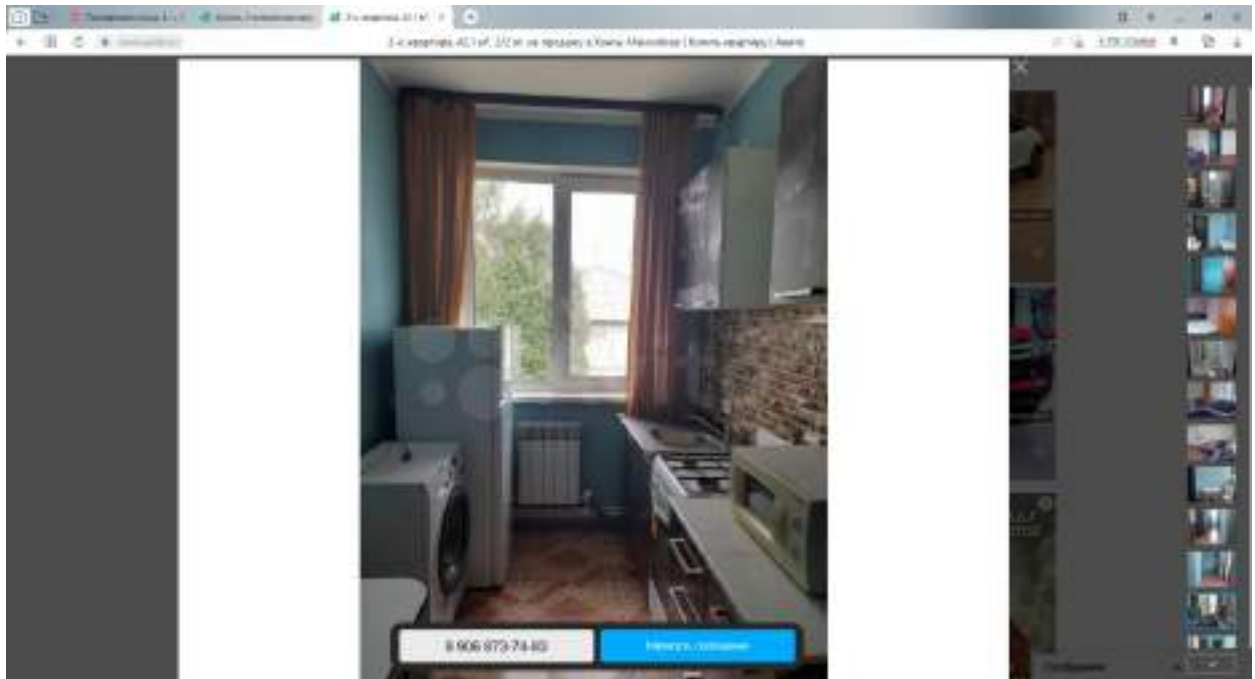




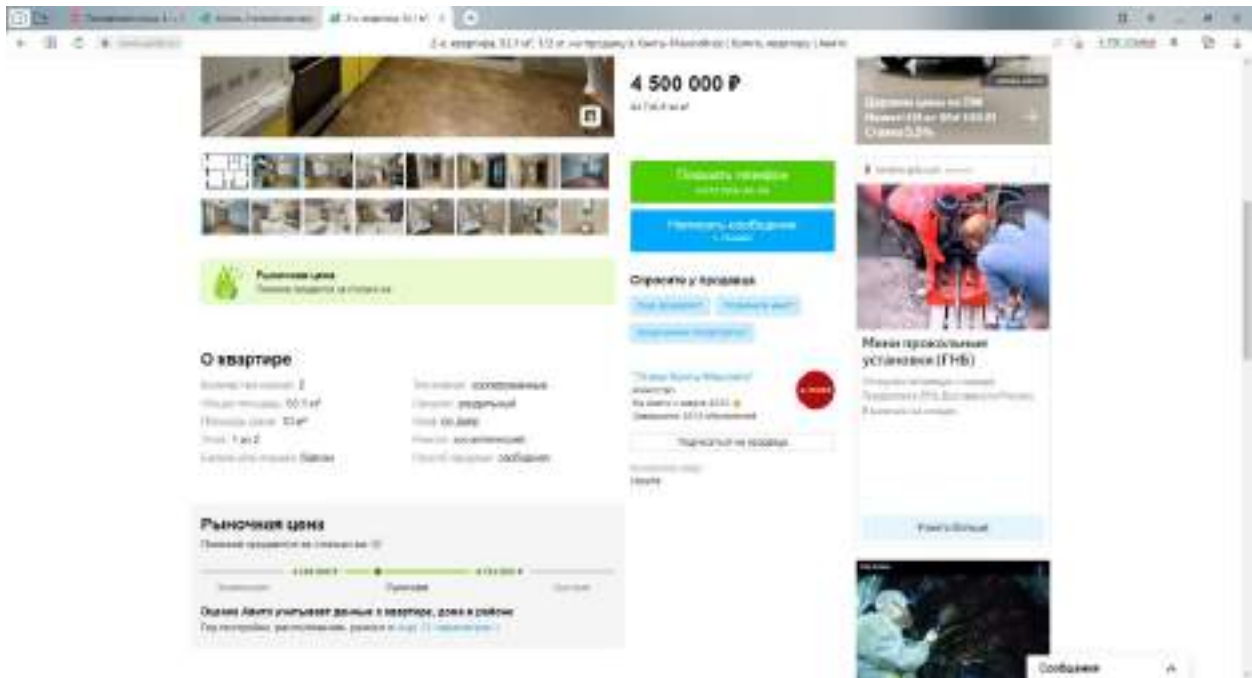
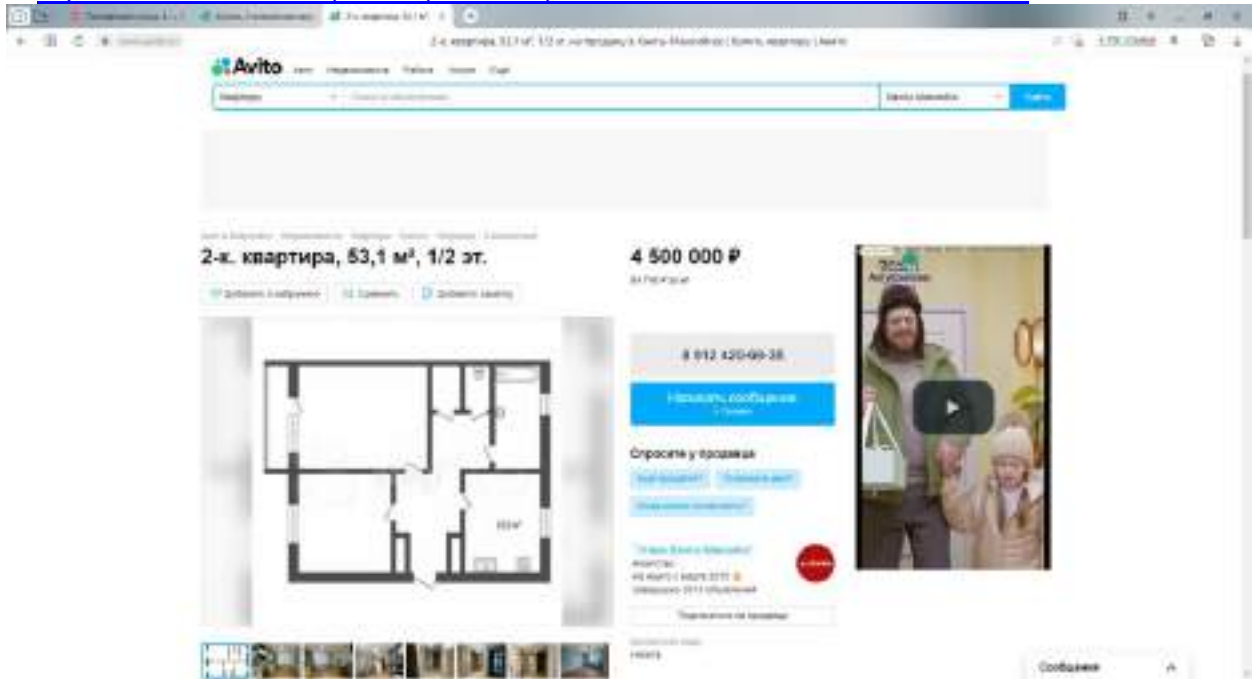


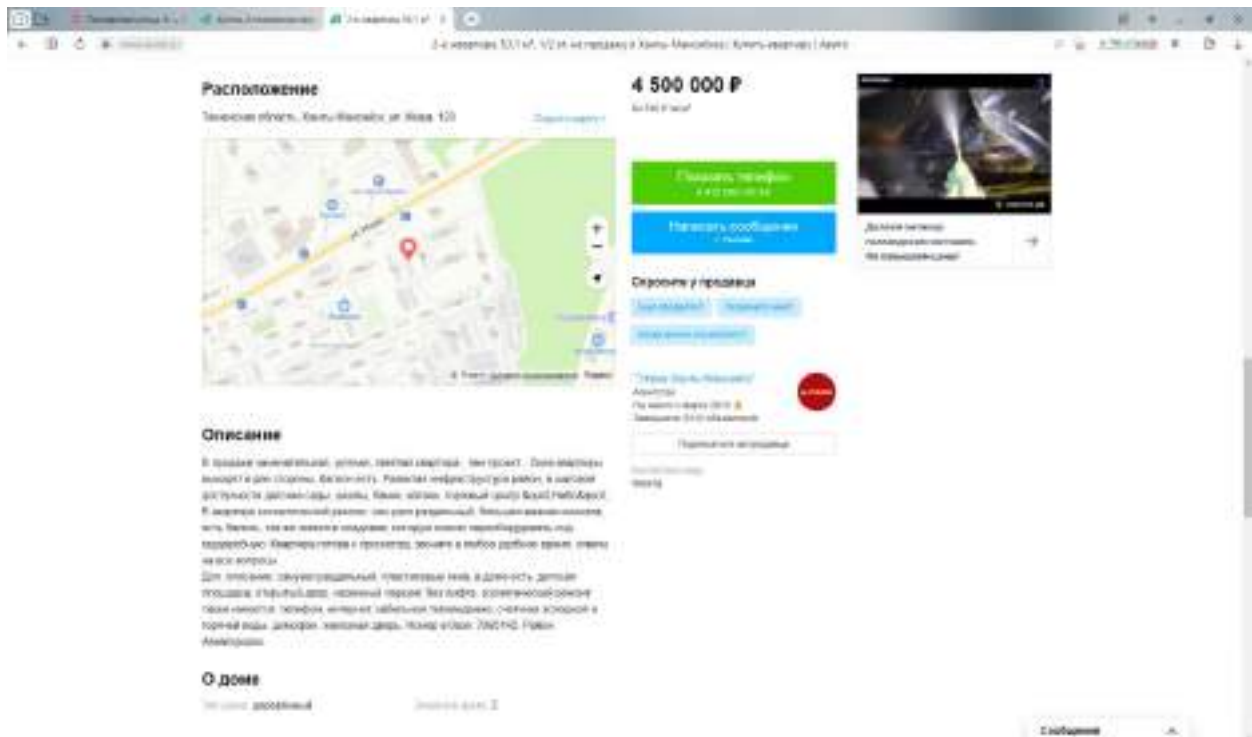


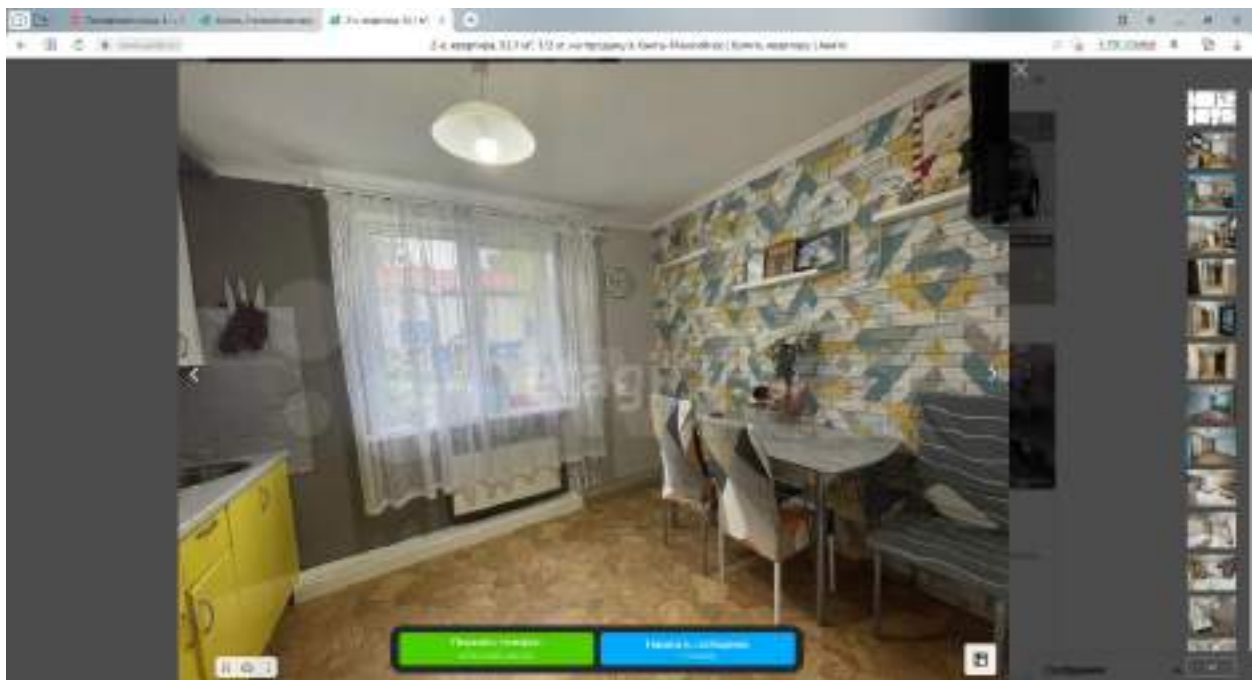
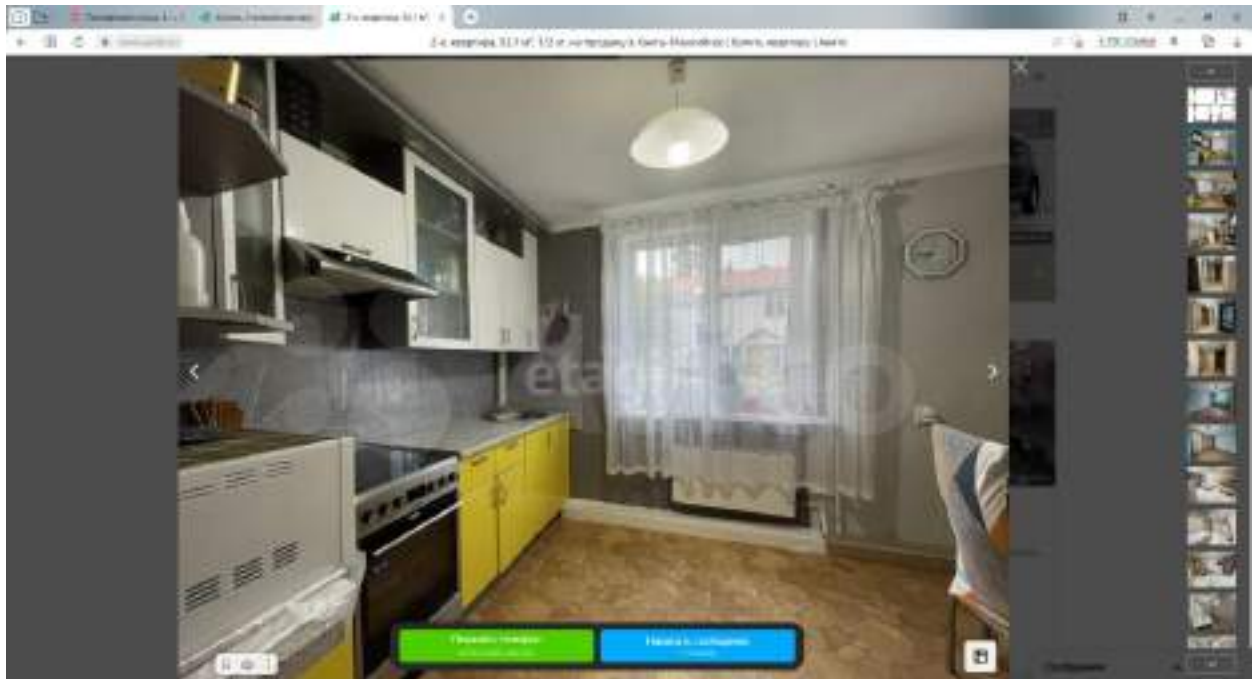


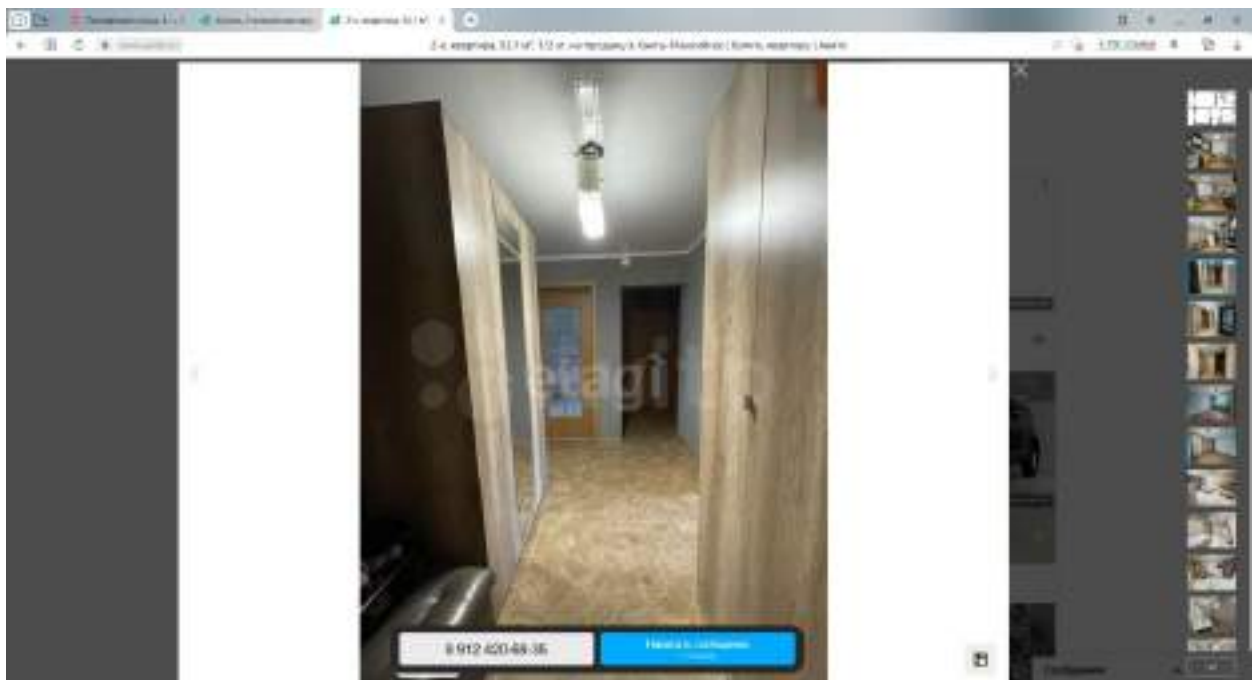
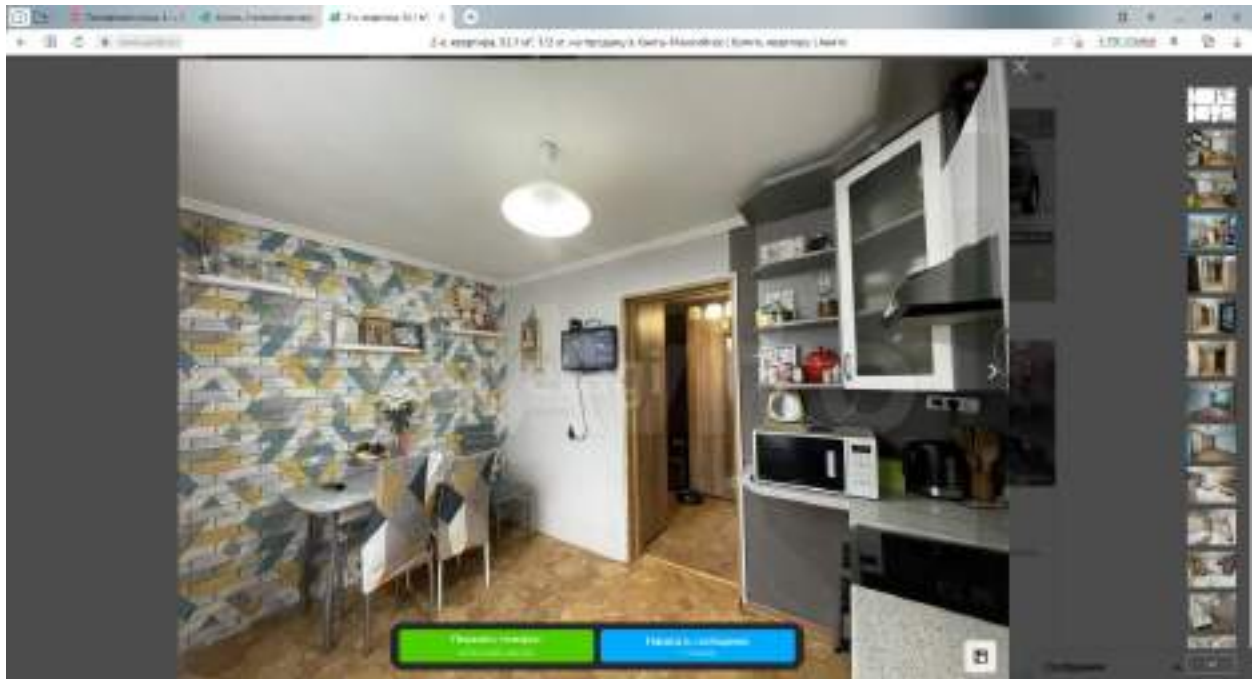


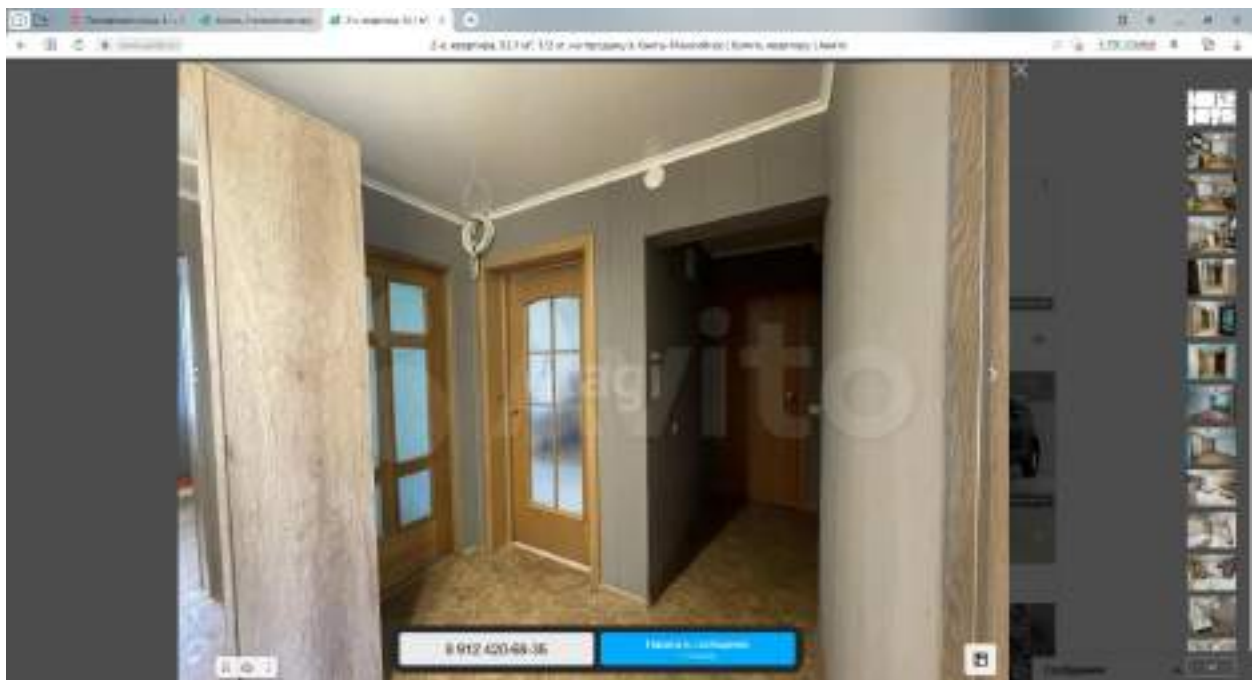
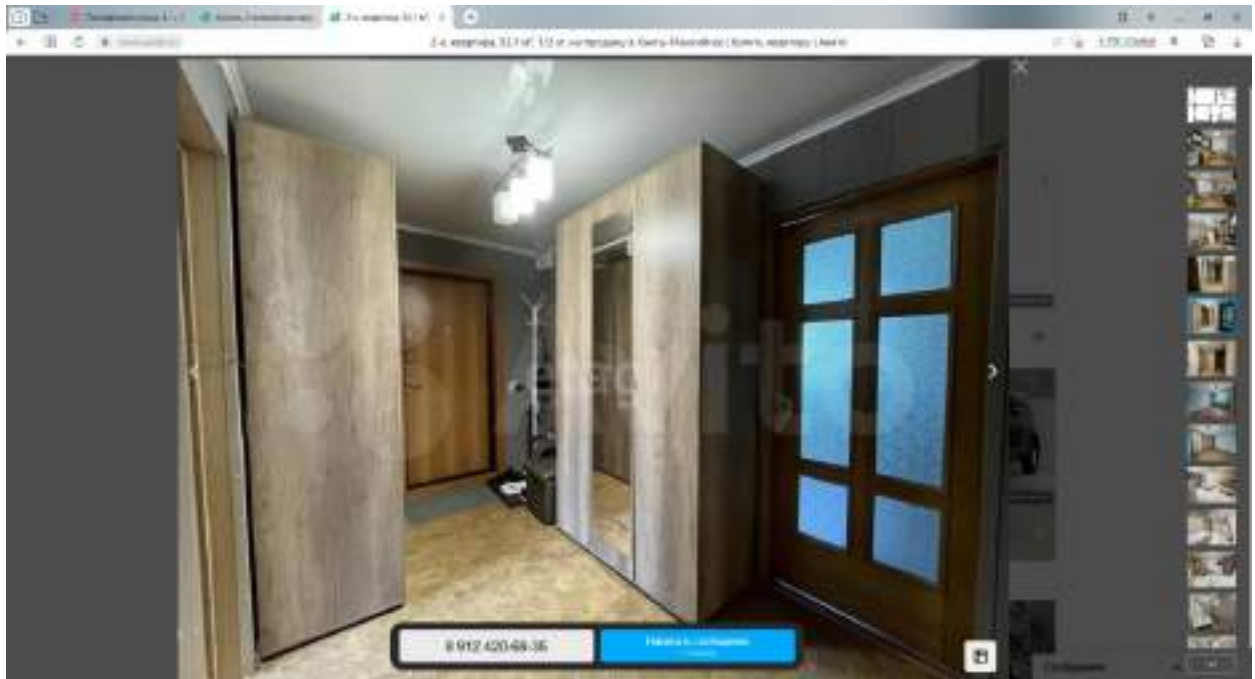
8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_531m_12et_2495226870

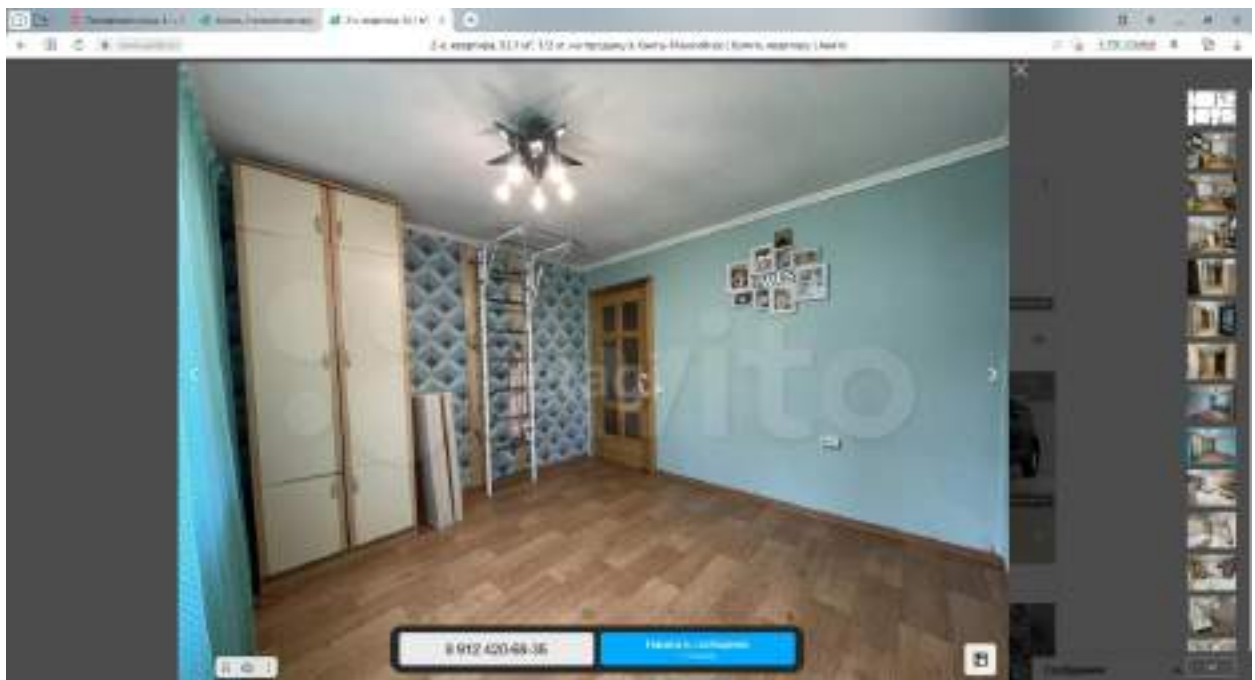
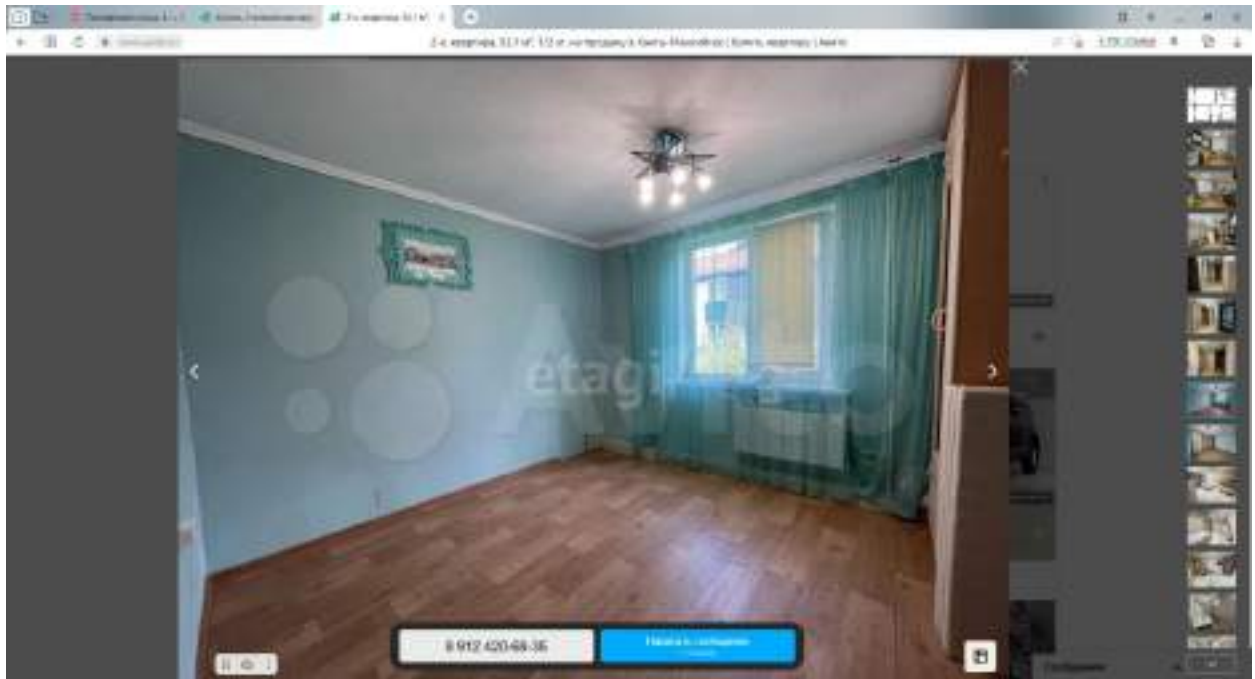


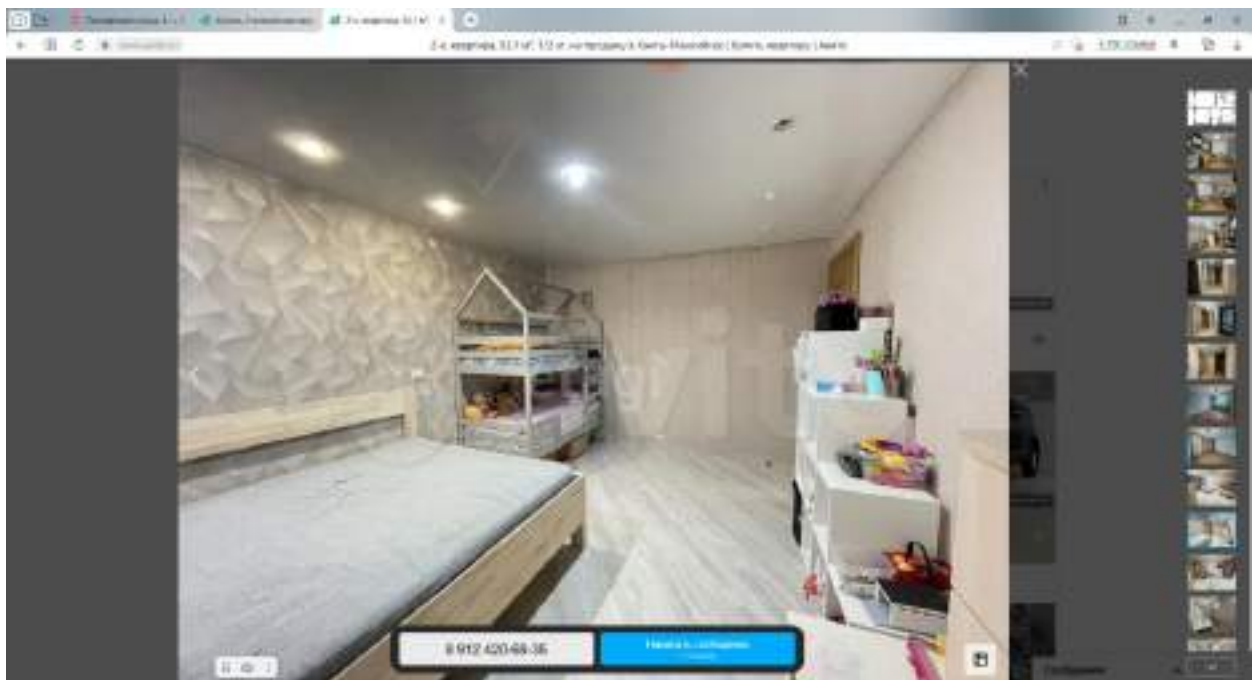
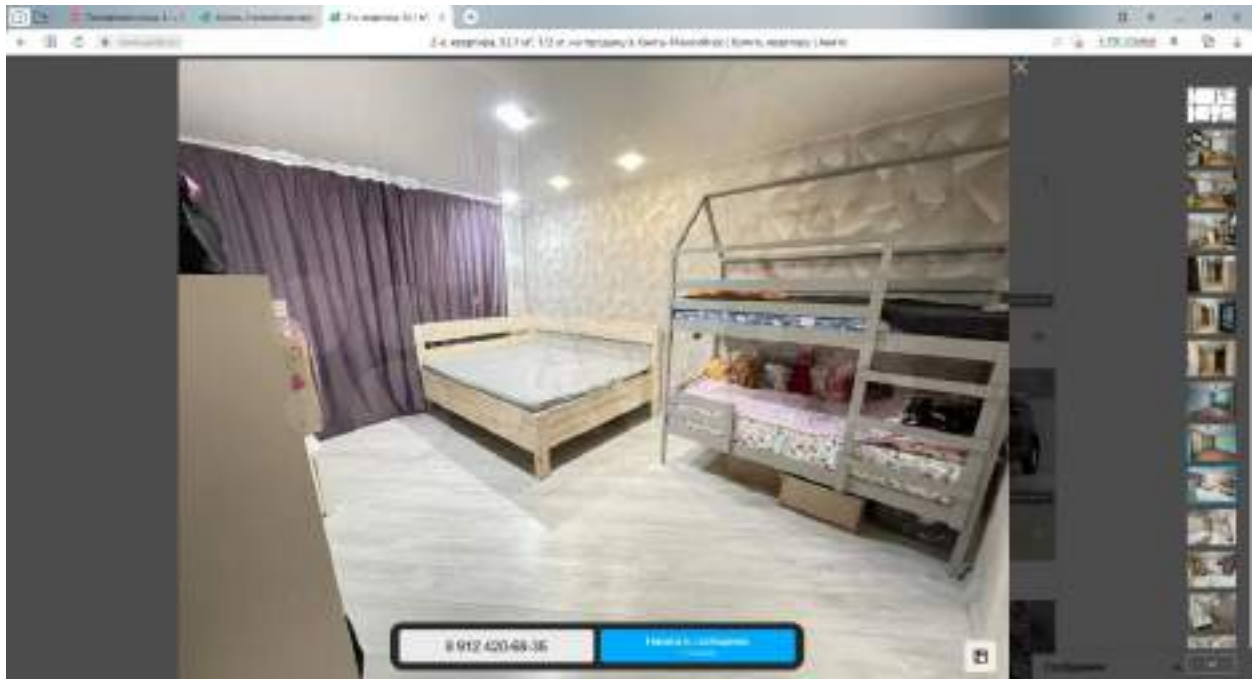


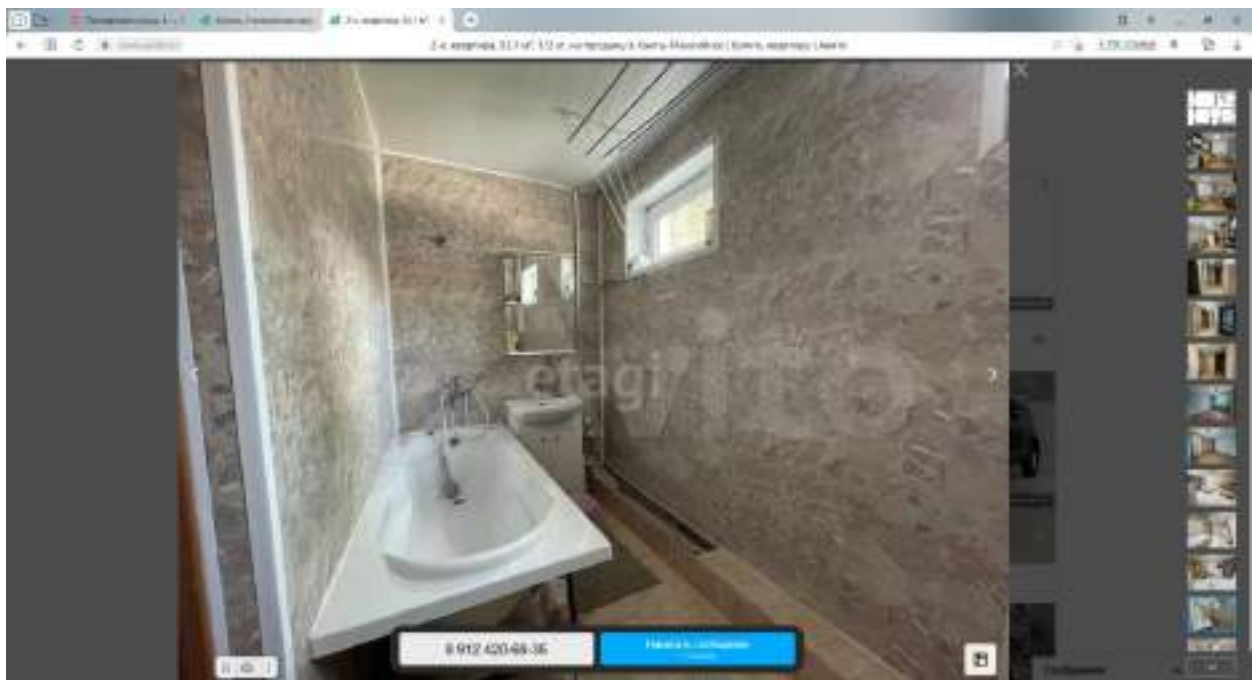
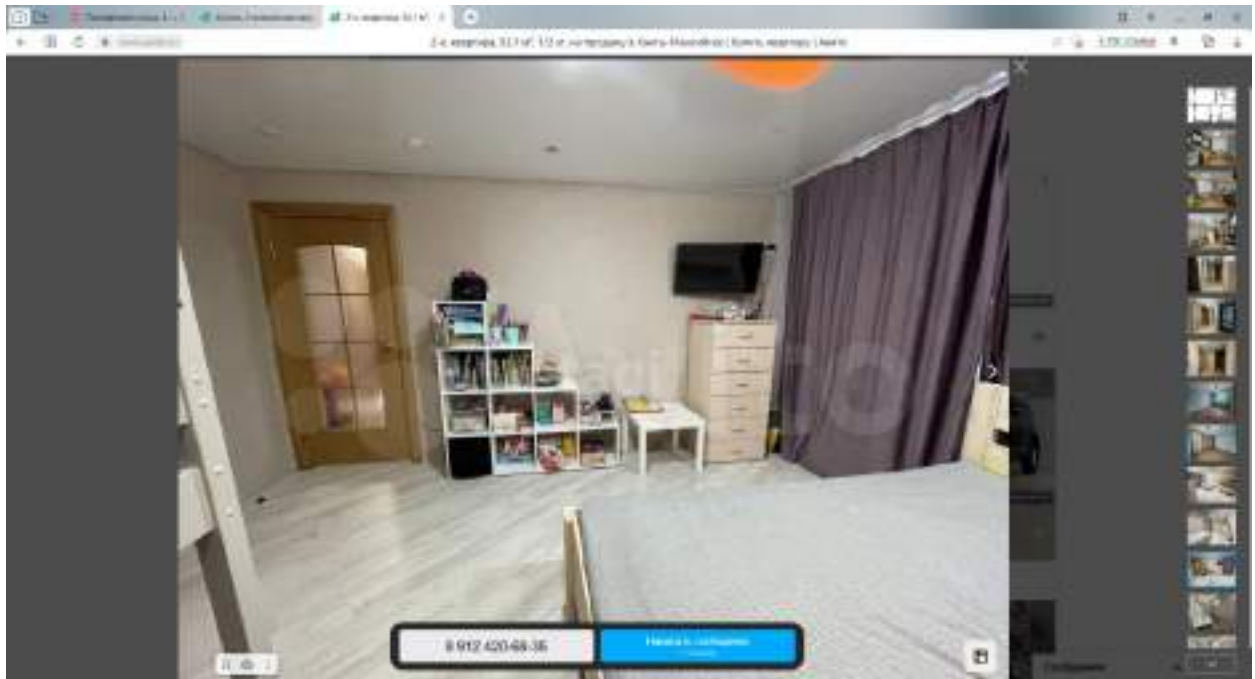


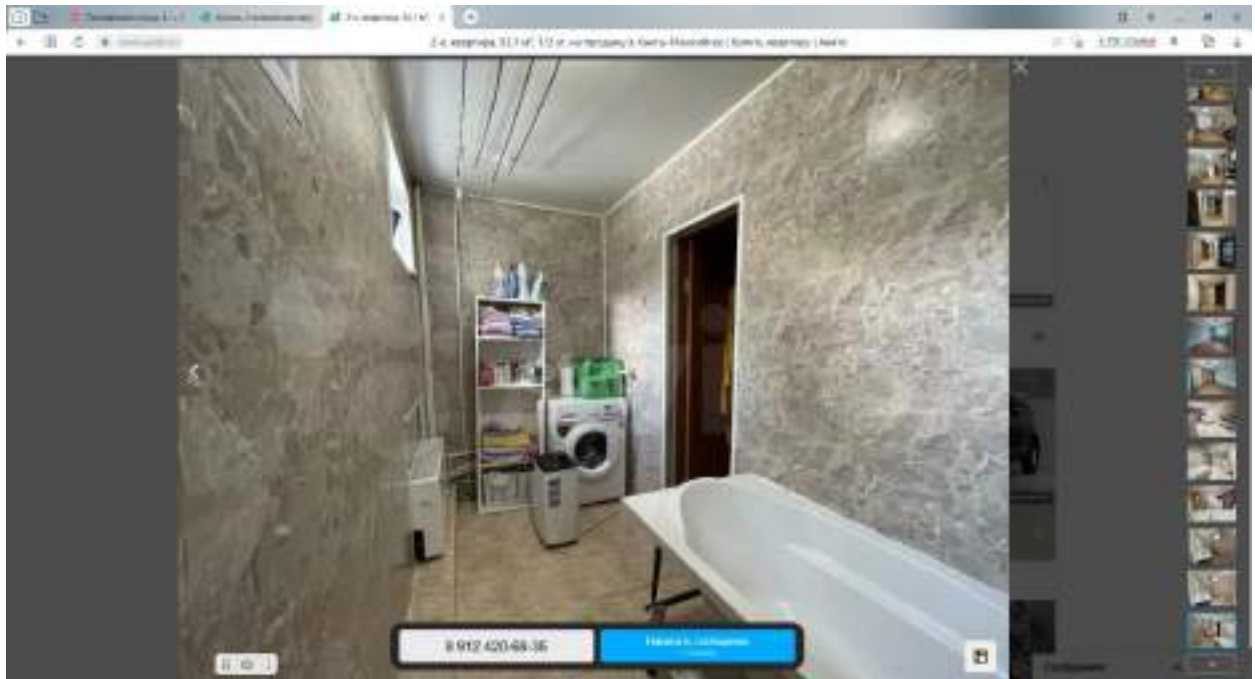




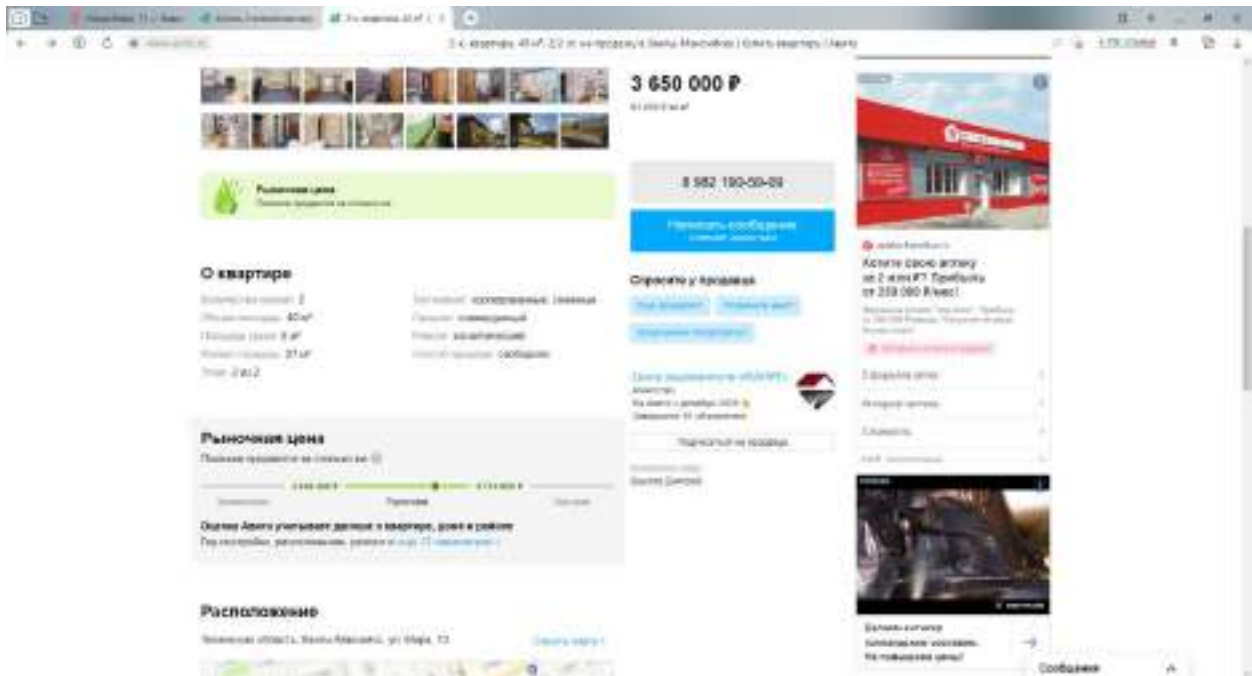
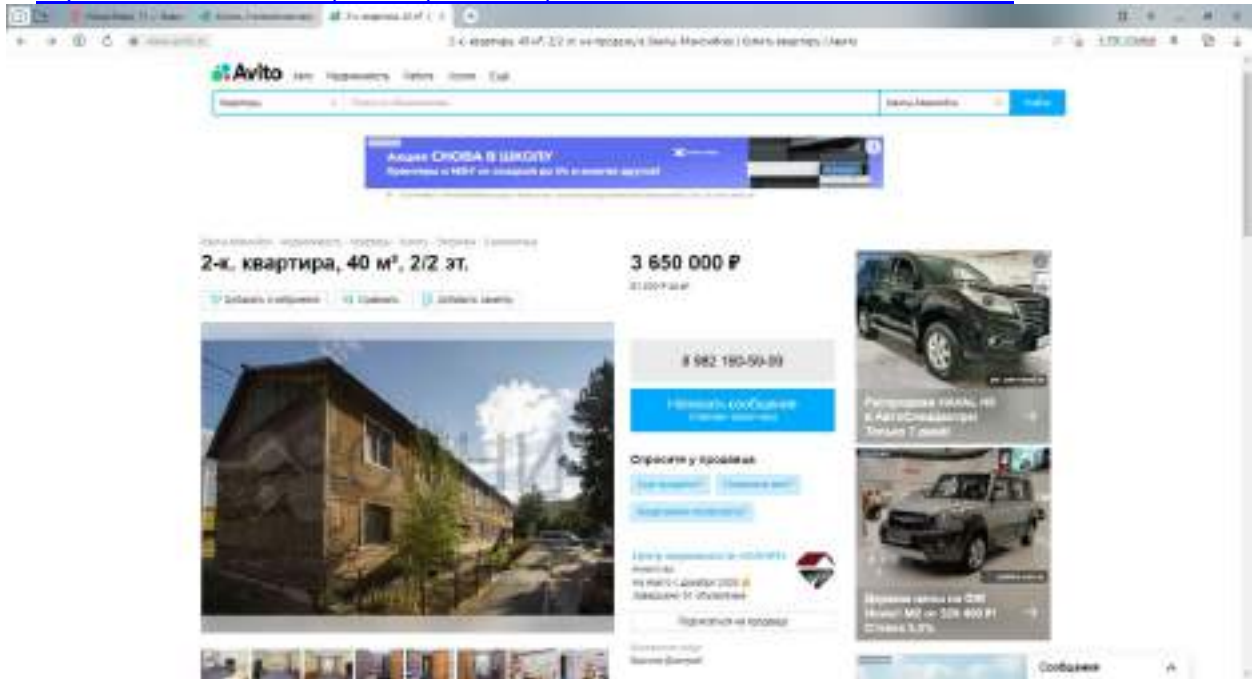


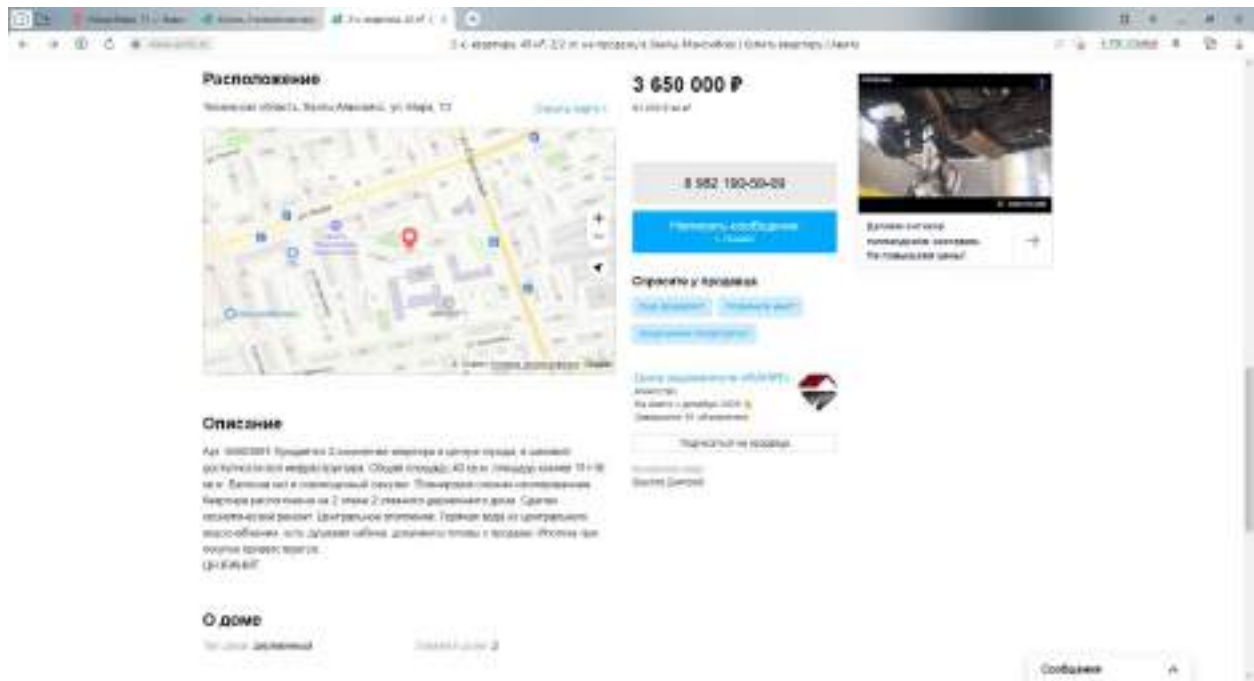


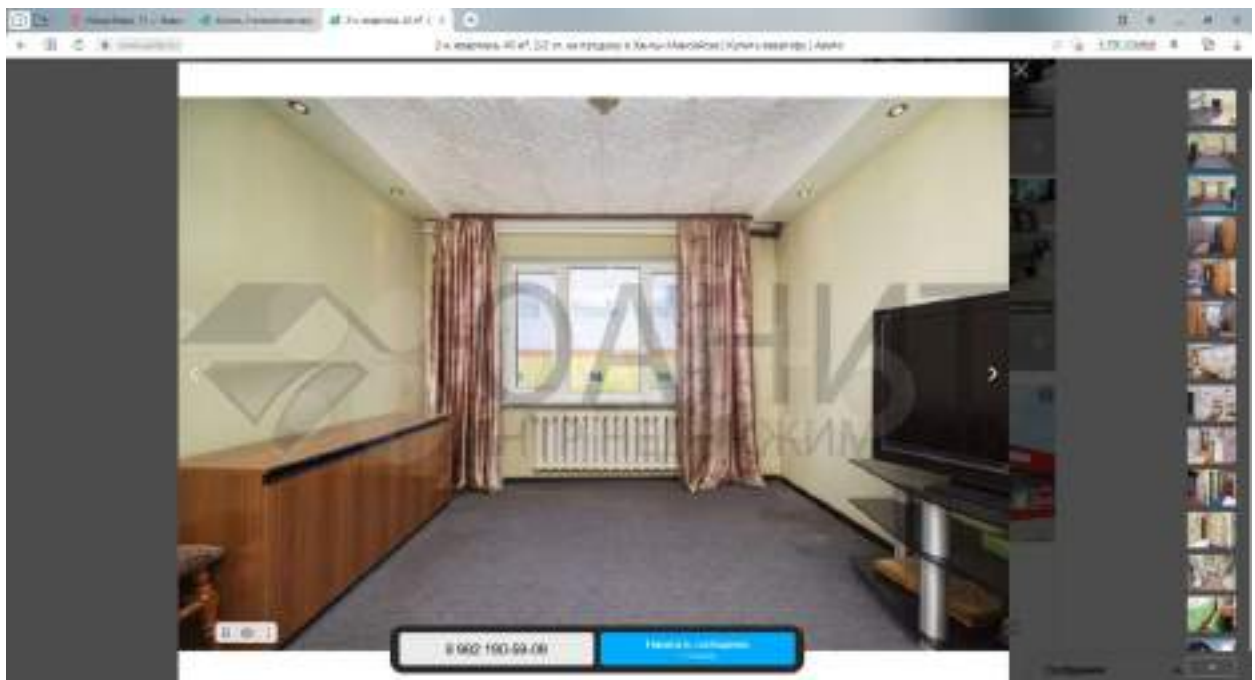
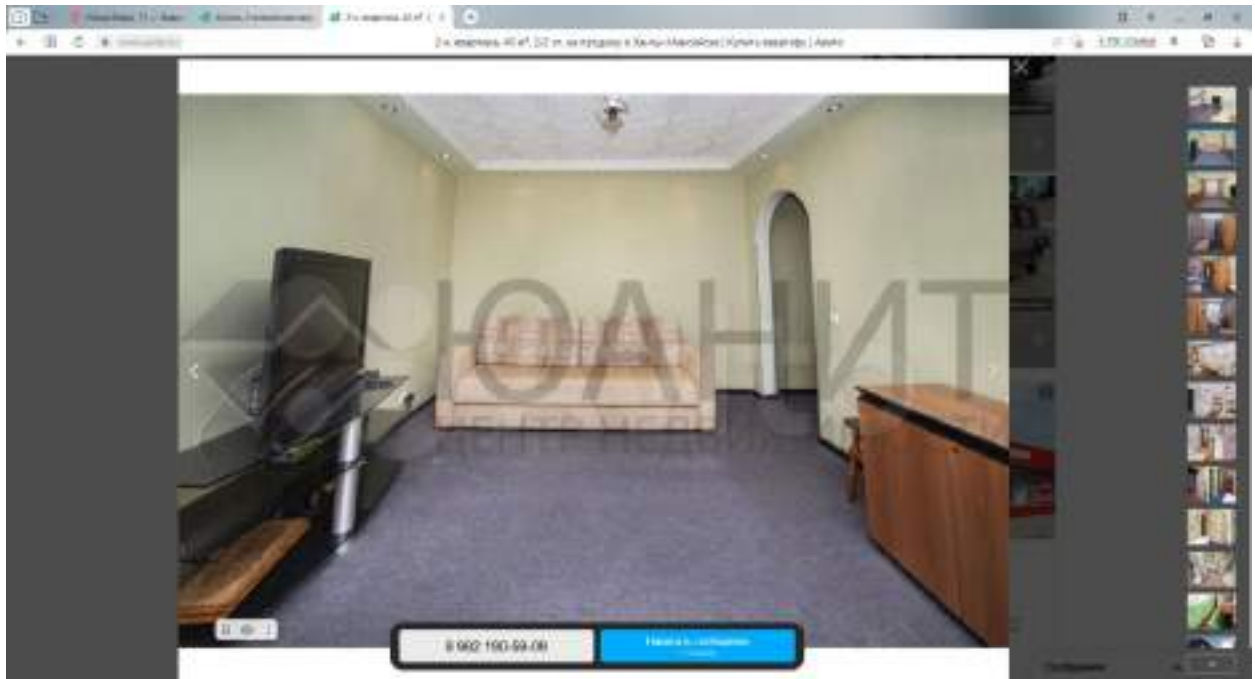


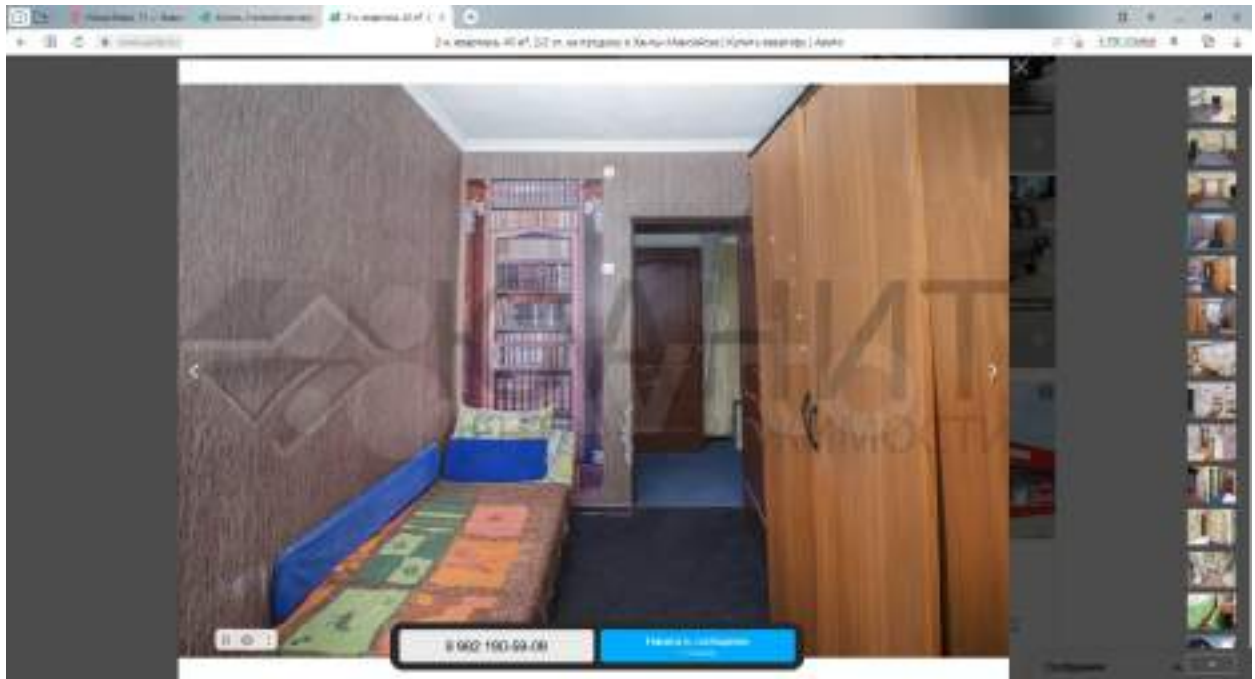


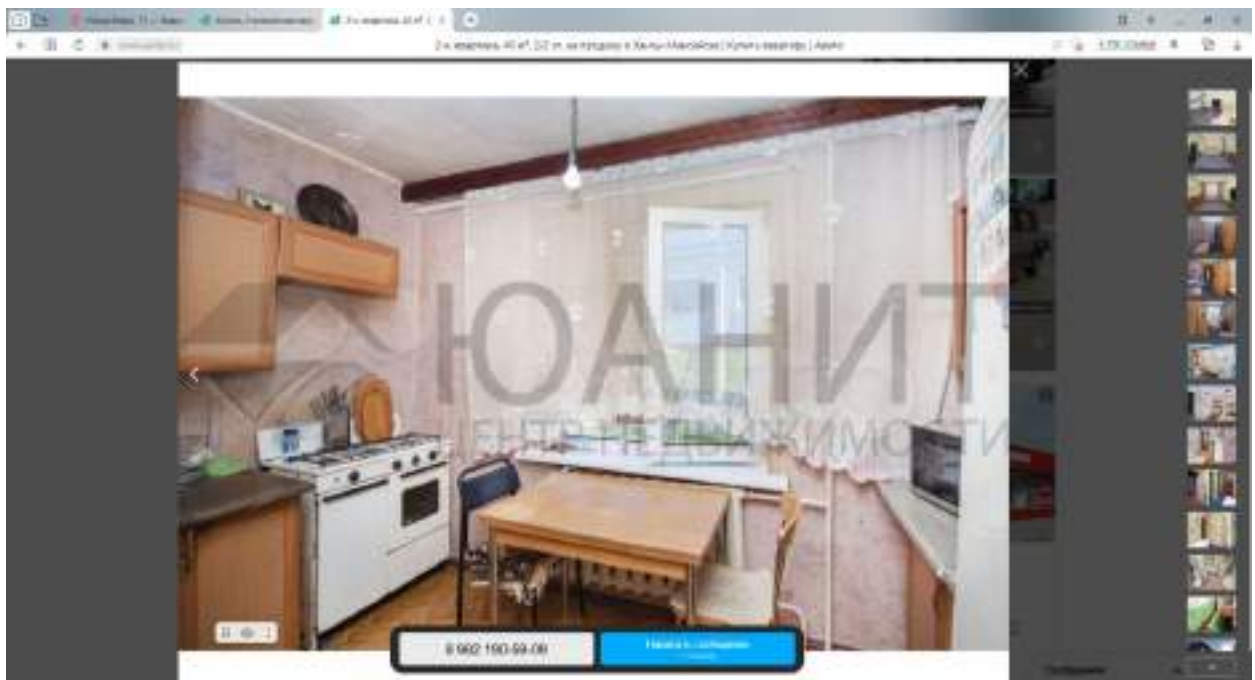
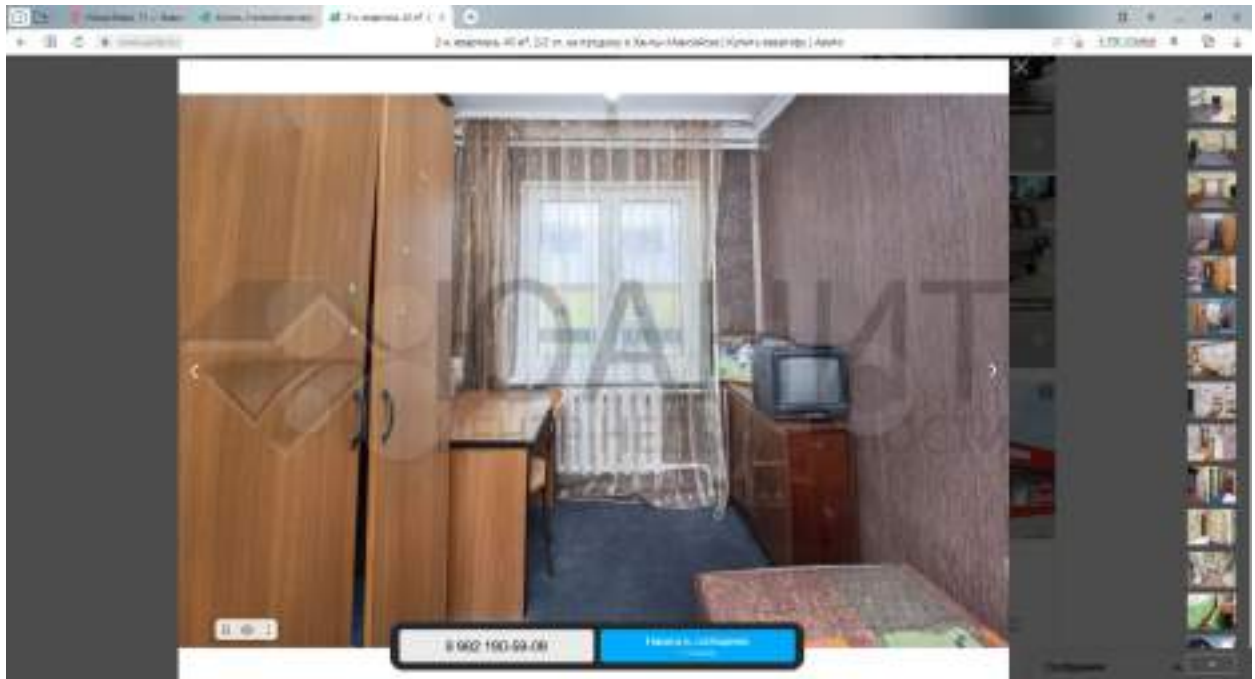
9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_40m_22et_2521823568

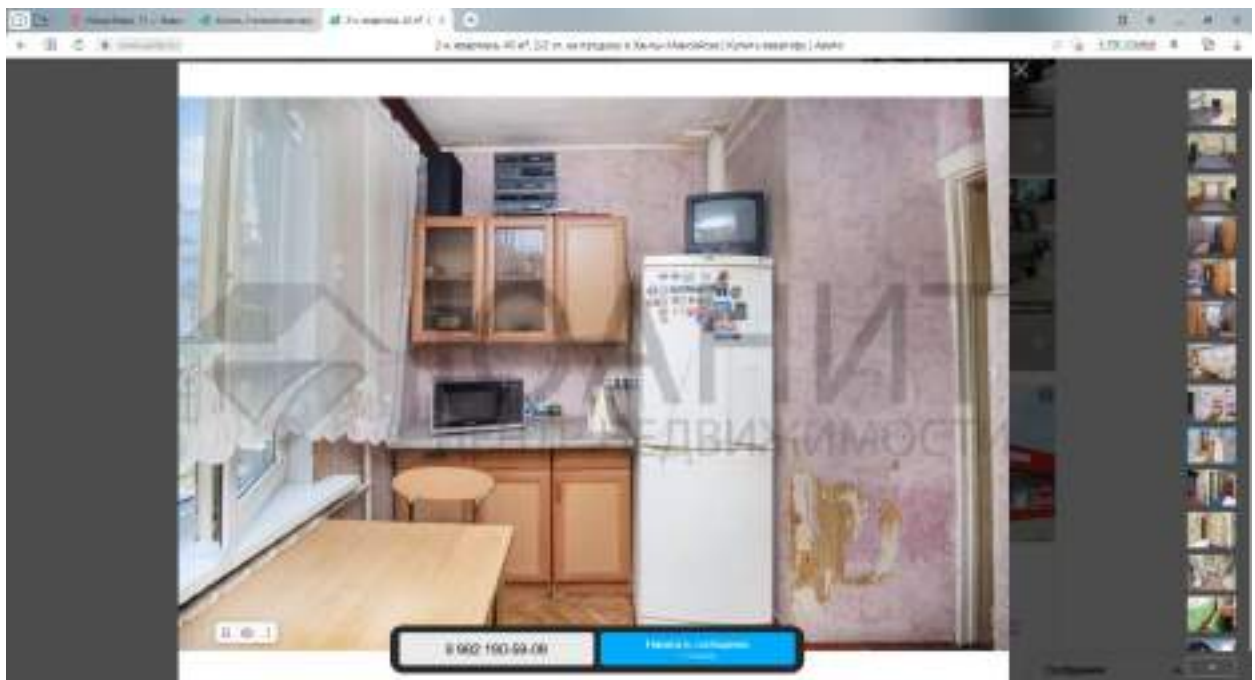
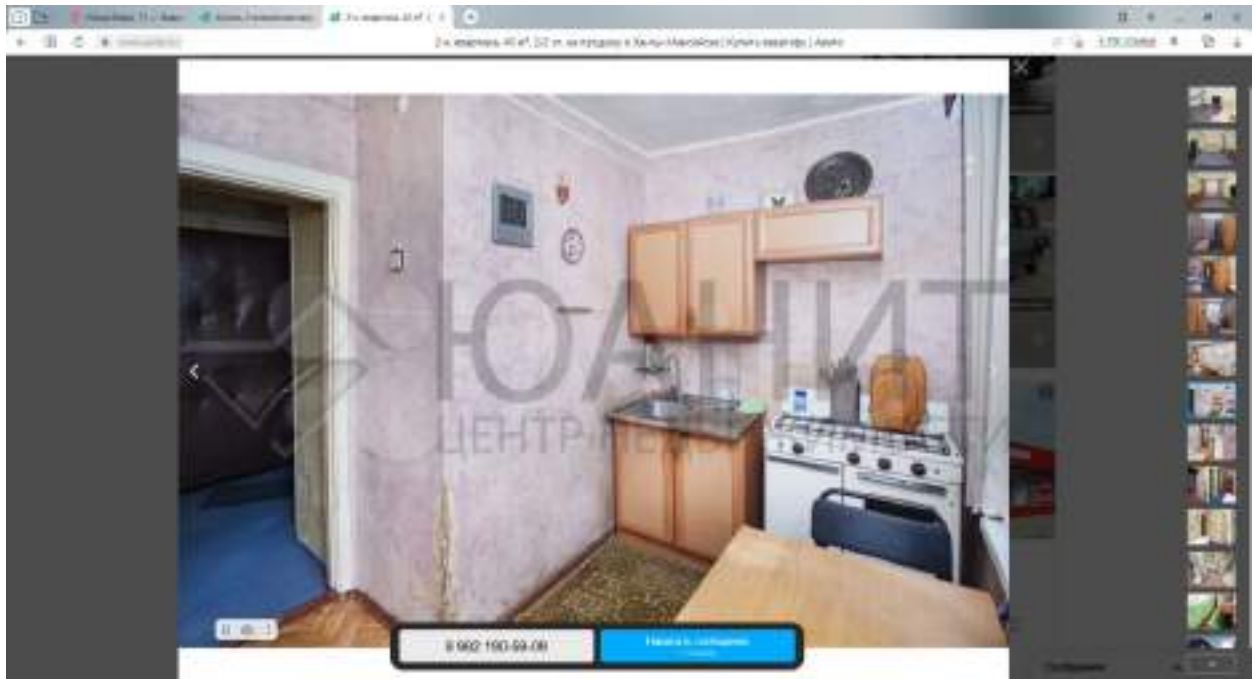


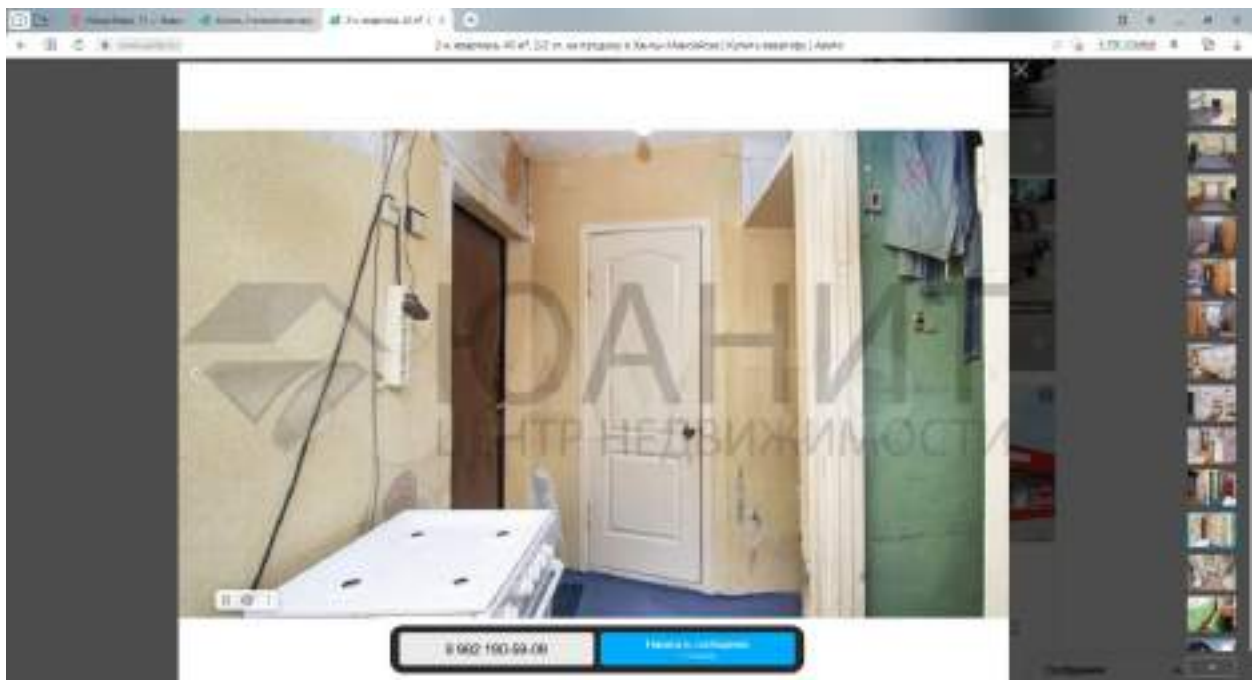
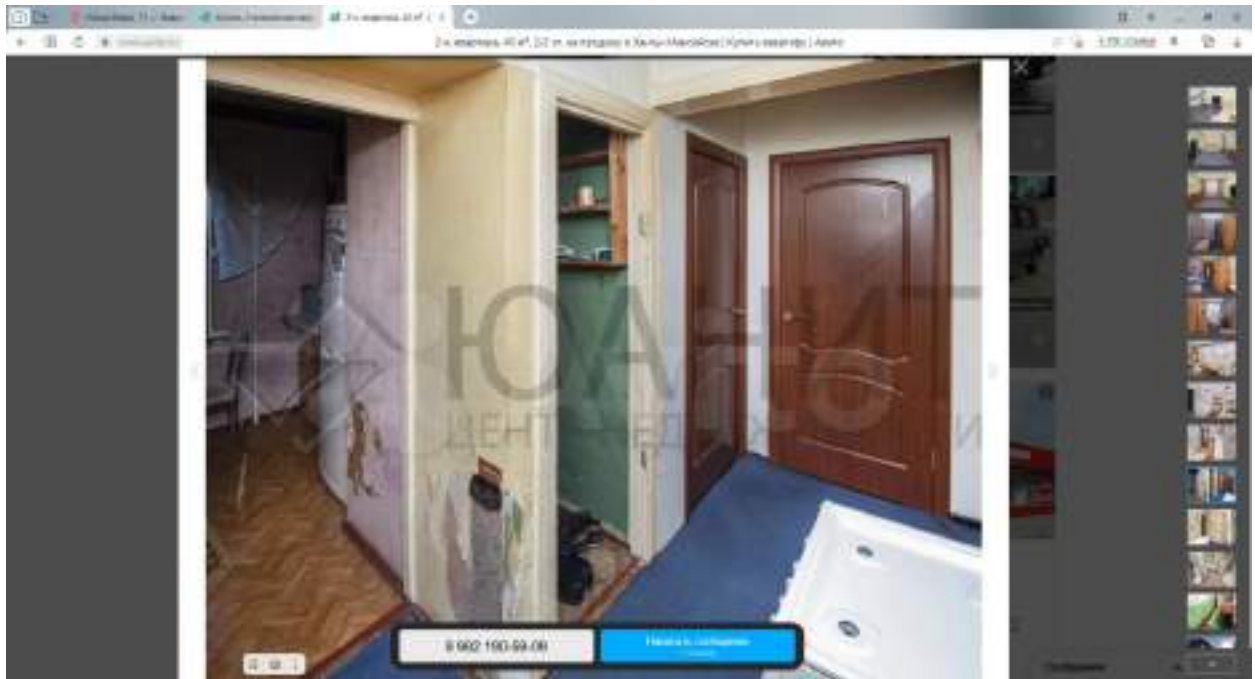


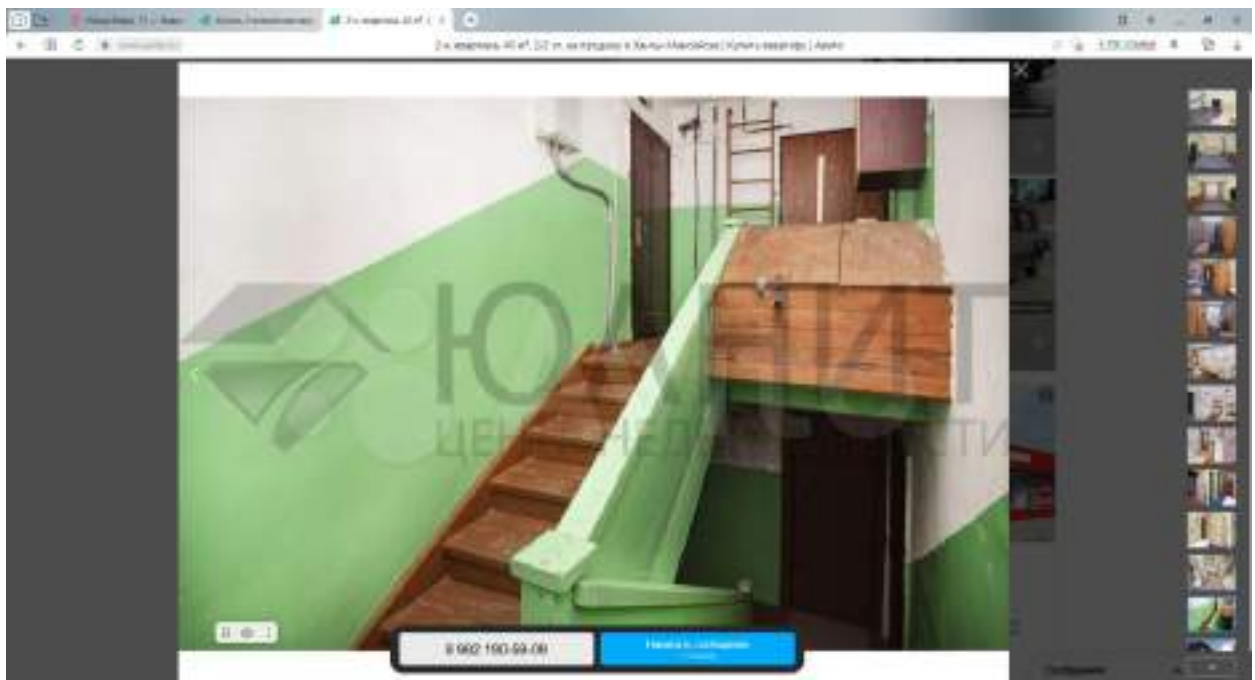
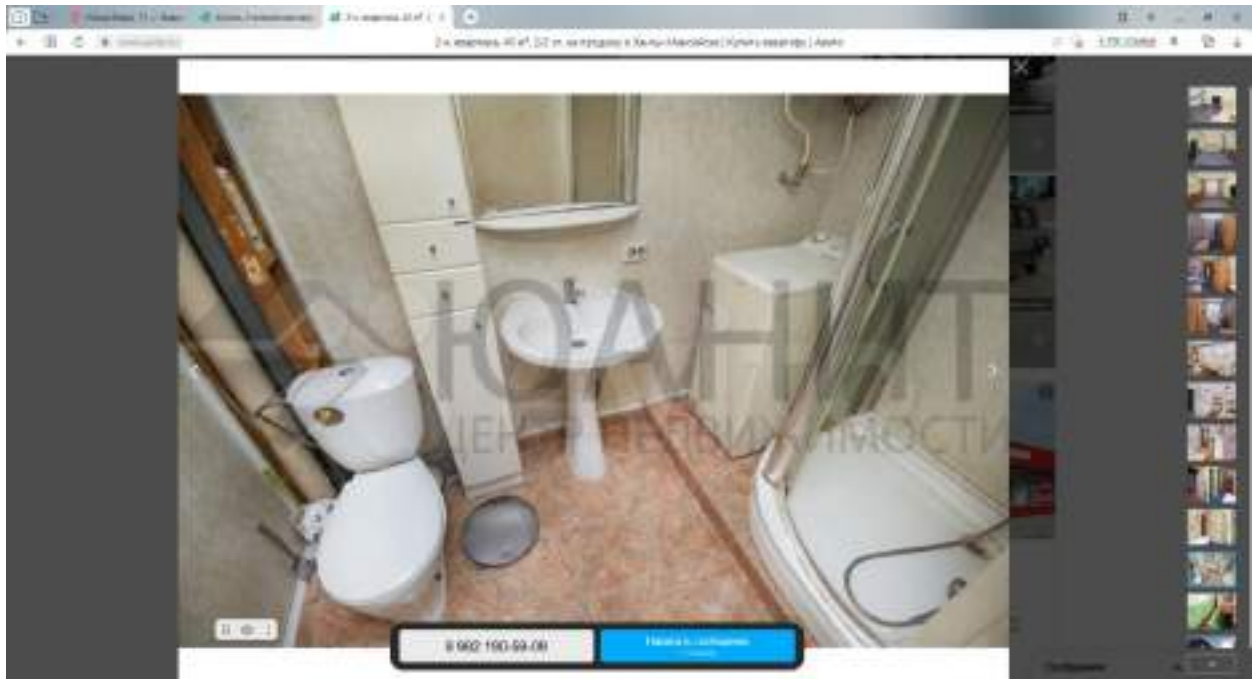




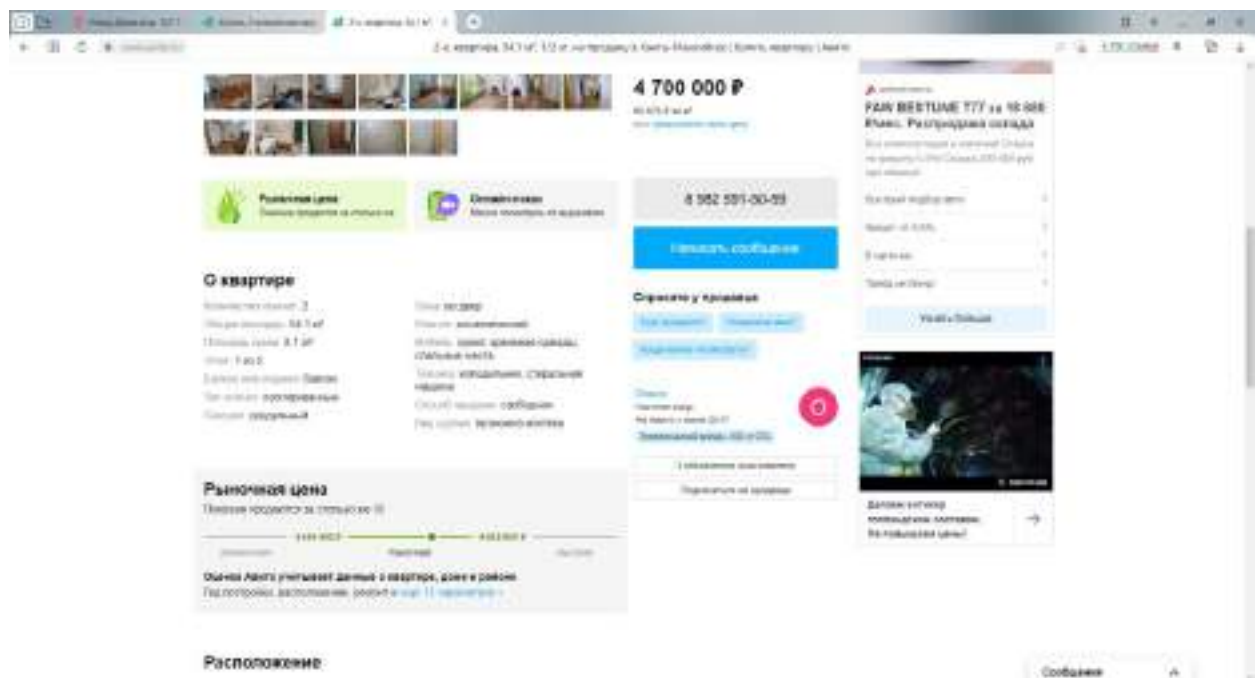
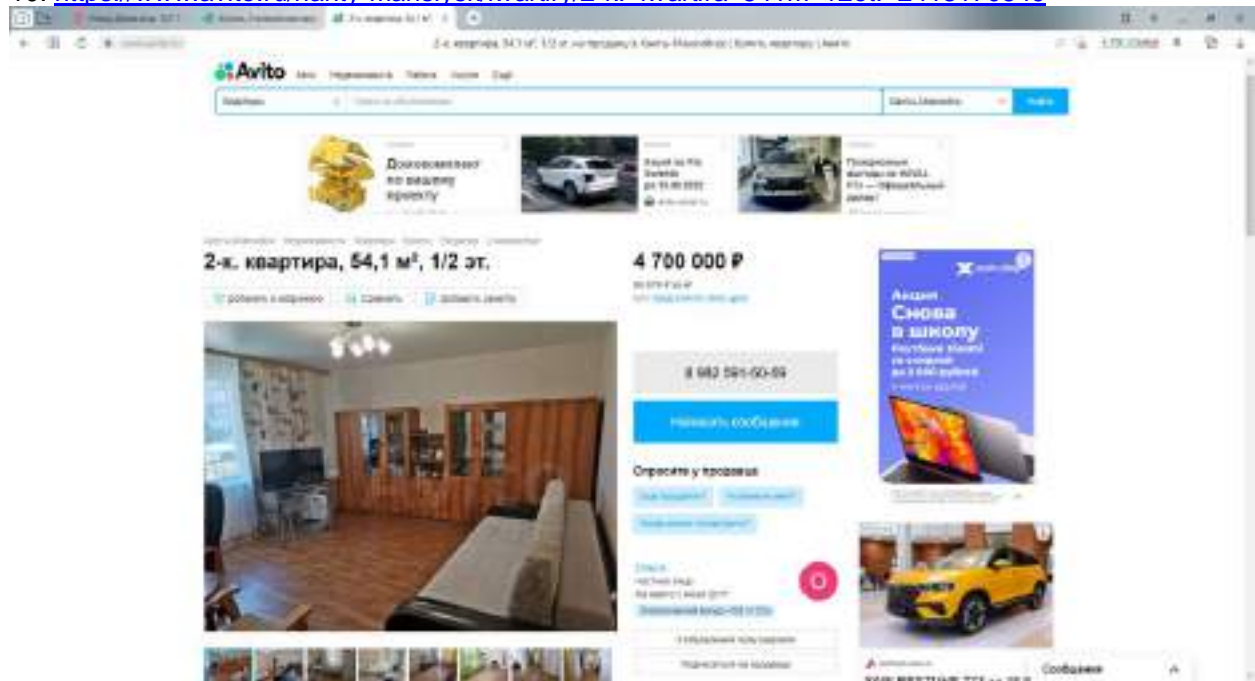


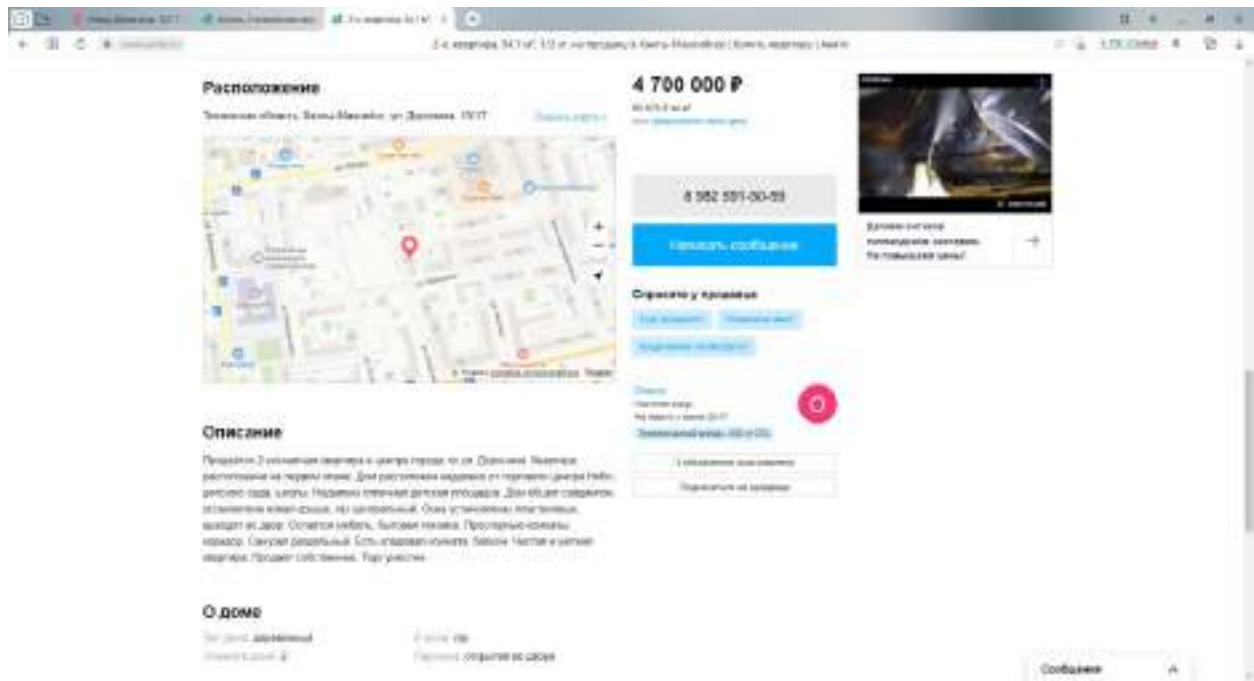




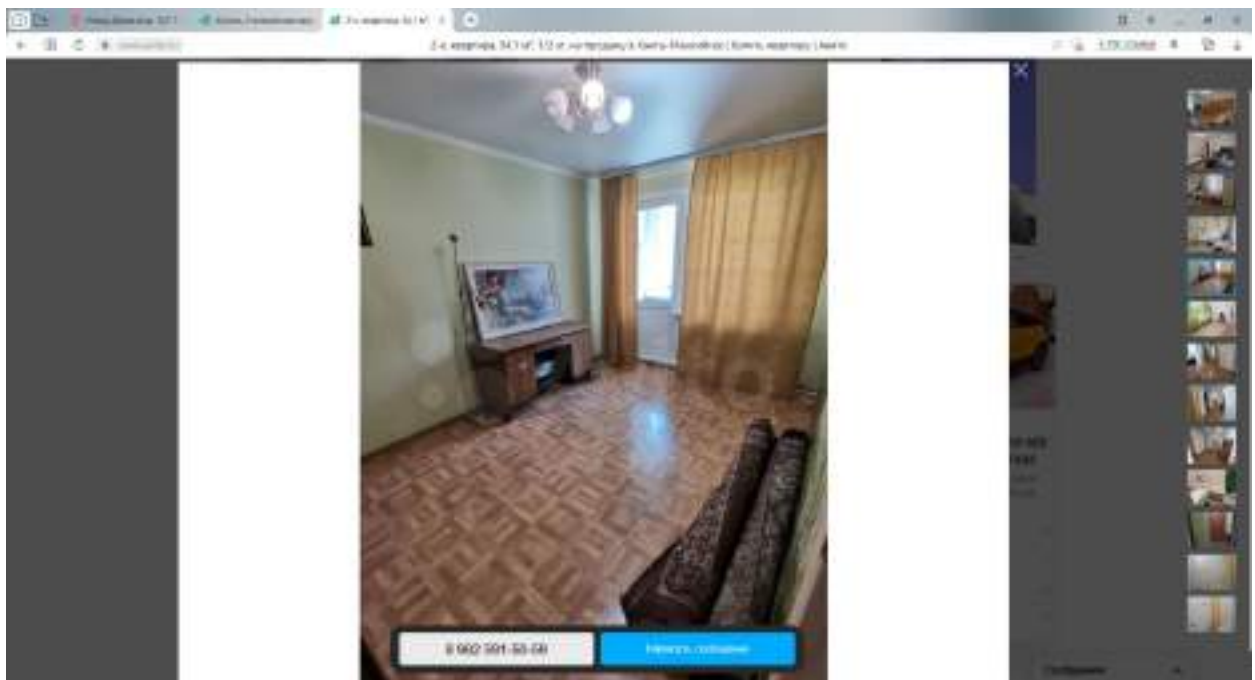
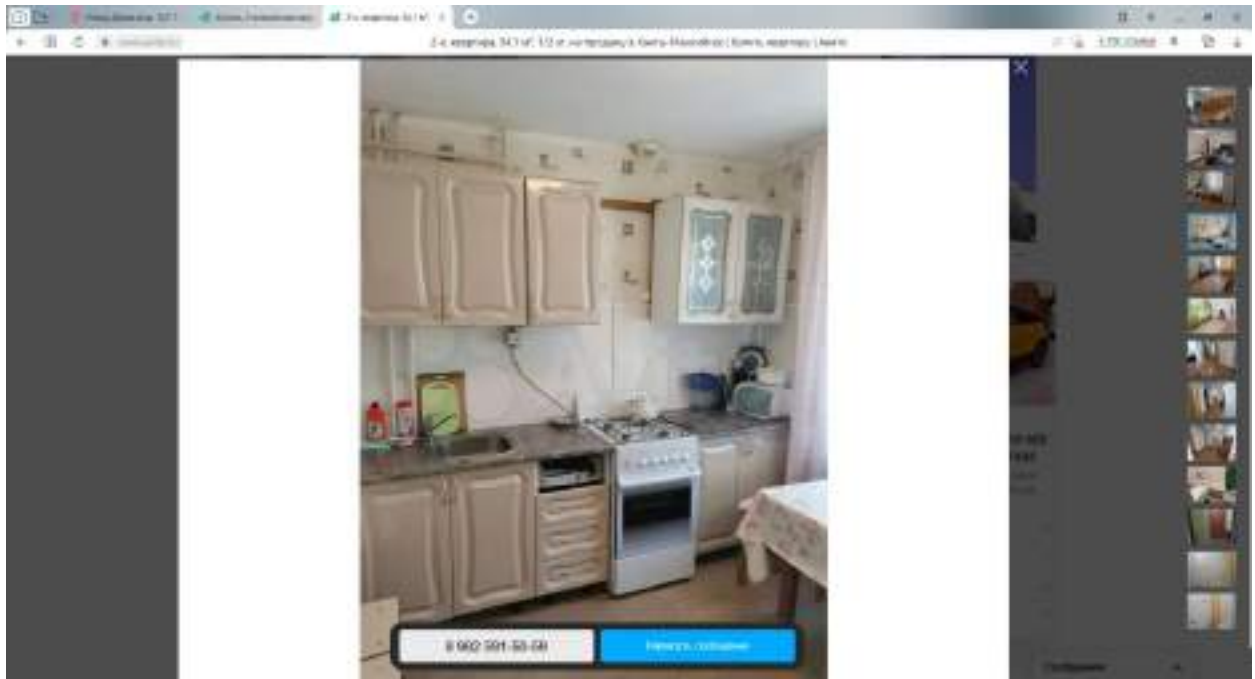


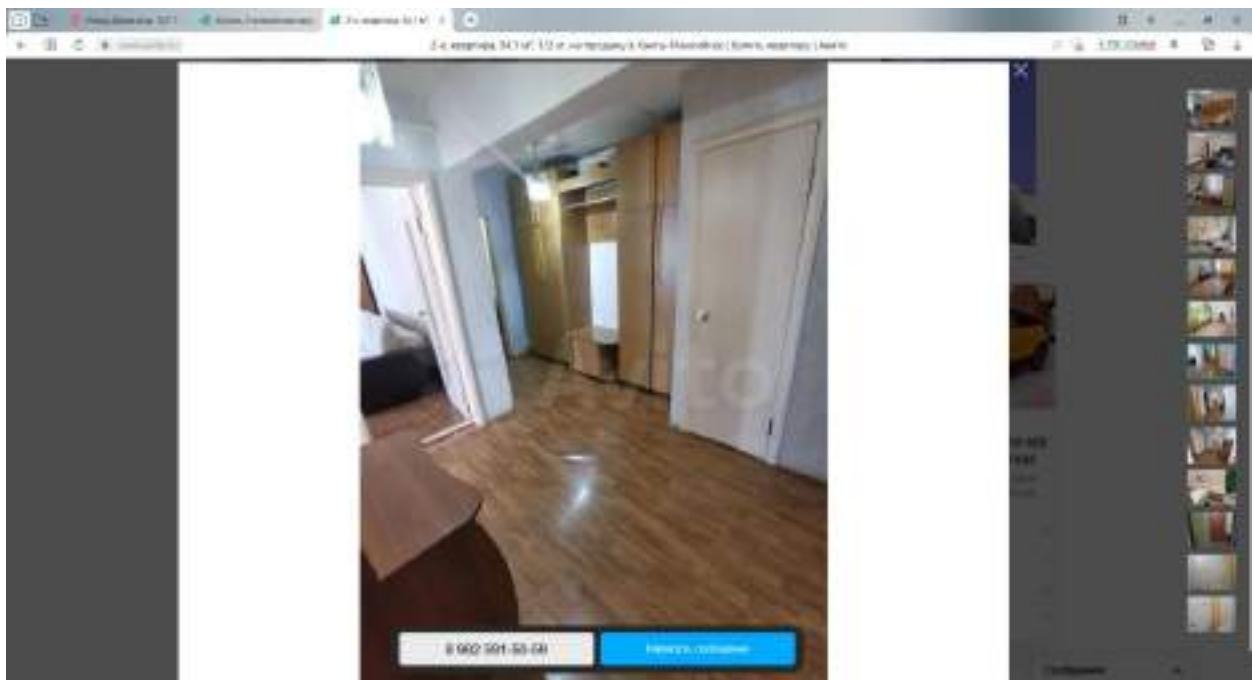
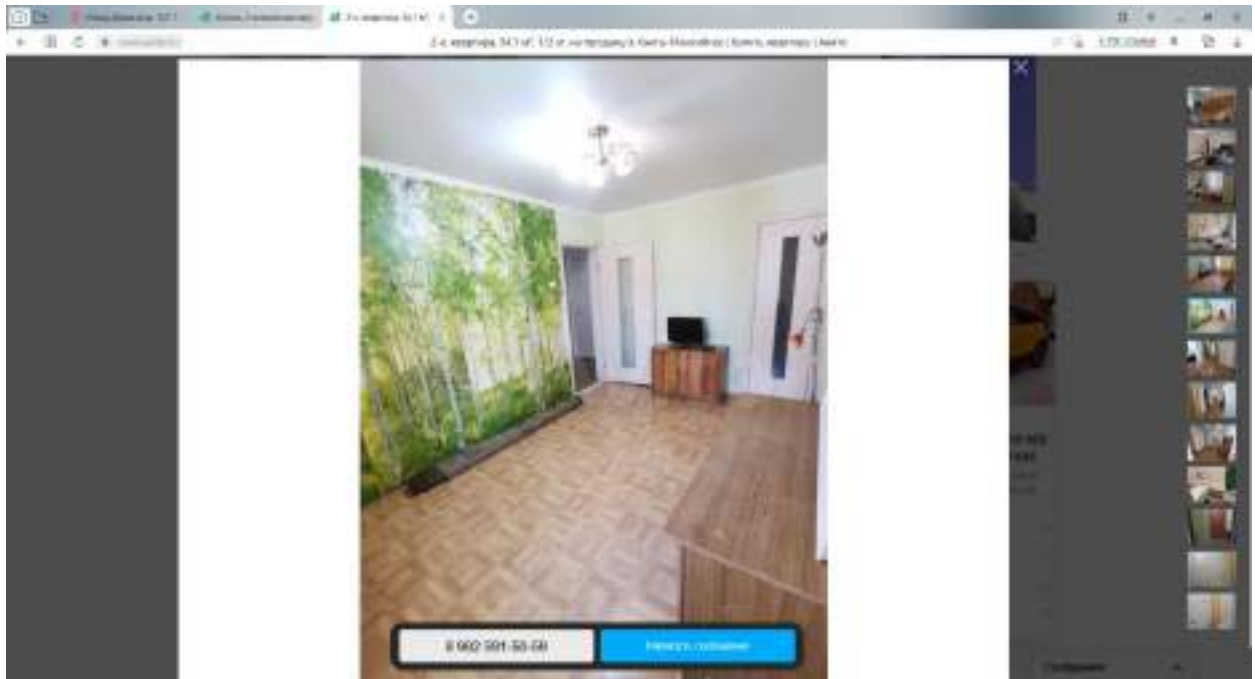
10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_541m_12et_2413170549

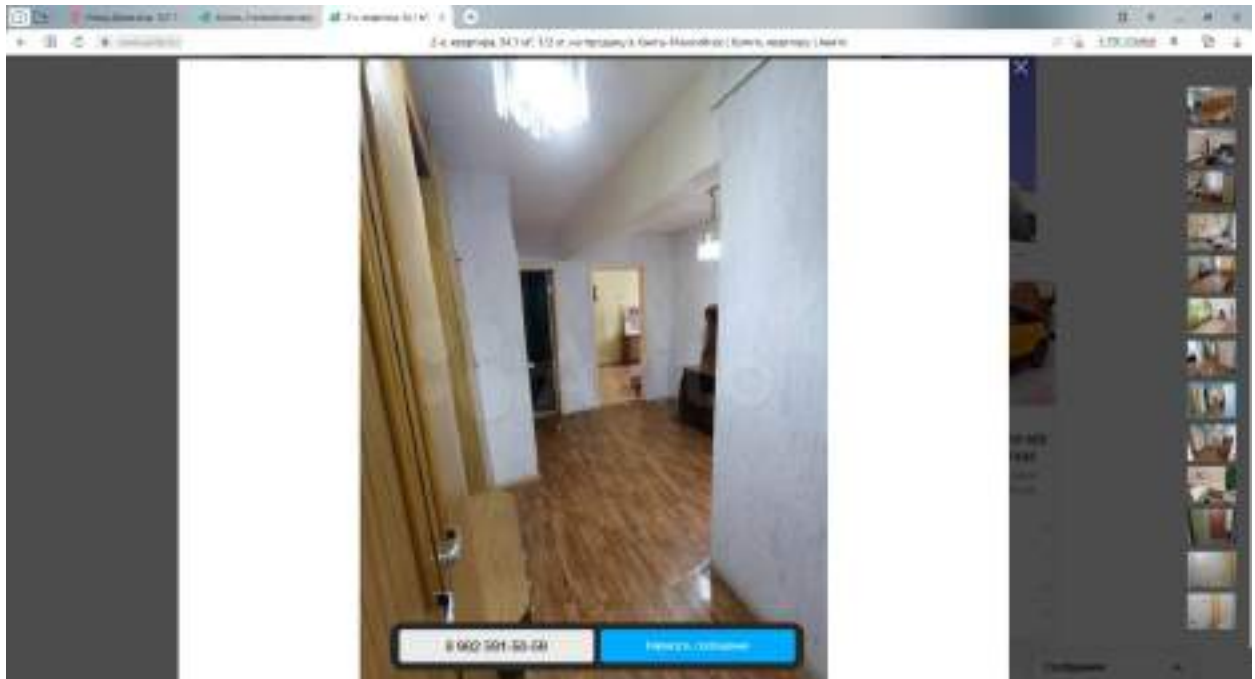


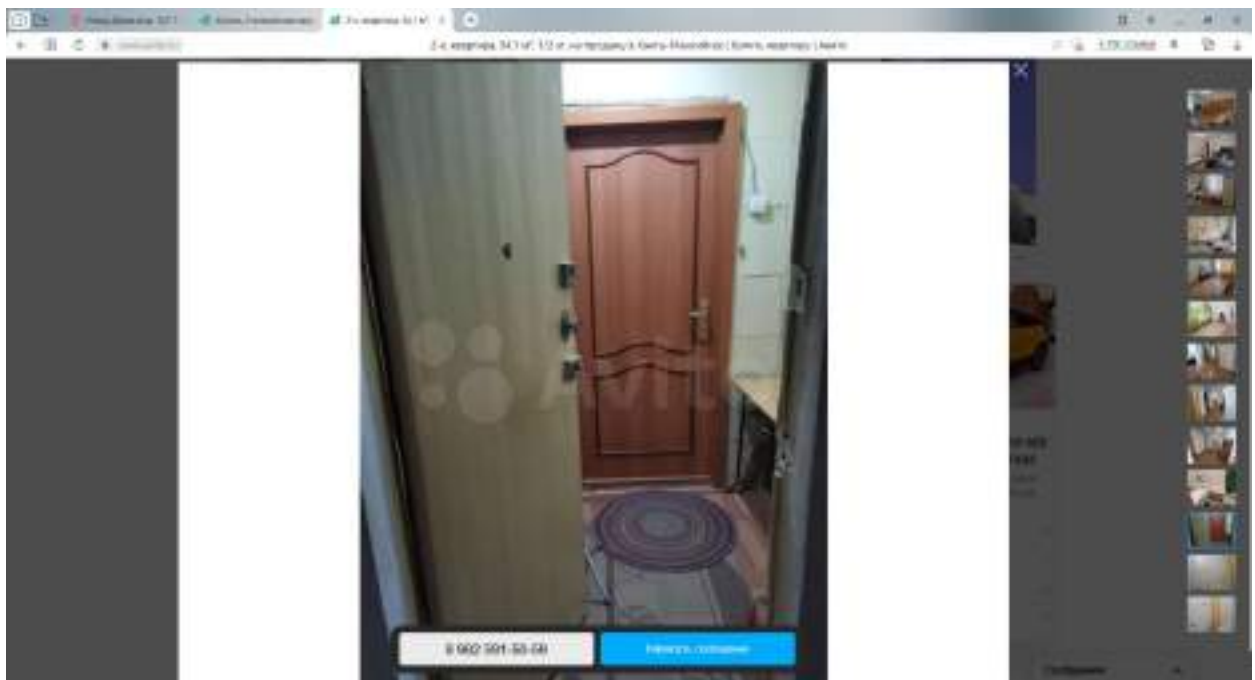
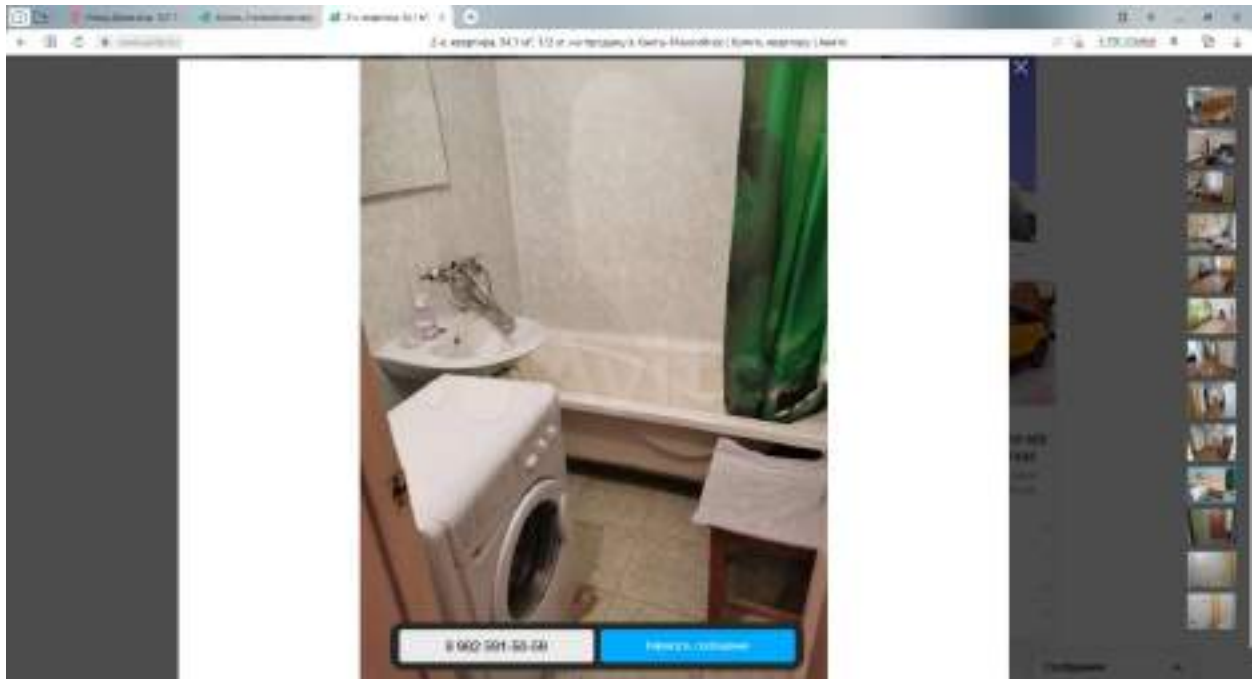


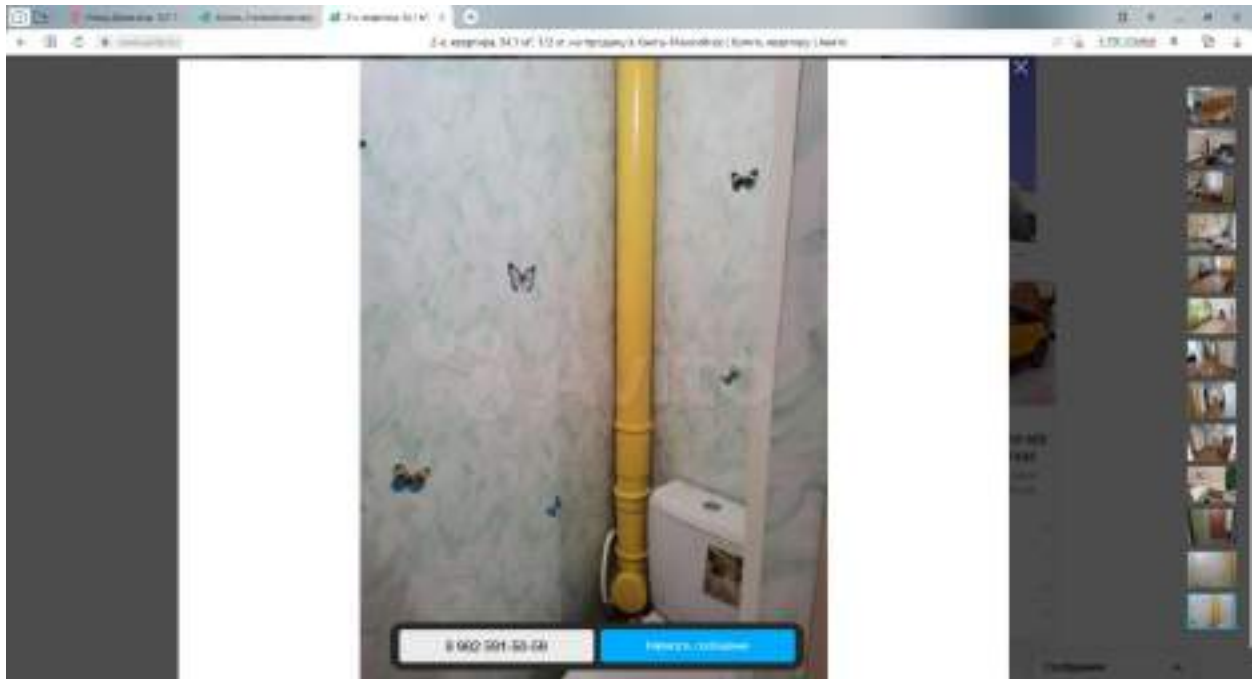












<https://khm.etagi.com/realty/7801931/>

2-комн. квартира, 54.1 м², 1/2 этаж
улицы Дружная, д. 10 (1) сек. 10-101
Наши

4 700 000 Р
или 100 р.
за 1 кв. м

Скидка 2 000 000 Р на сумму покупки квартиры

Кадрия Ринат Зайдовна
+7 910 430 44 10

Описание:

Описание:

Уютная квартира! Просторно, светло и тепло! Квартира в центре города! Визуально выполнен качественный ремонт. При покупке предлагается в подарок: 2000 руб. При покупке квартиры в рассрочку, ежемесячно платить сумму аренды, для этой квартиры.

Ванна "Обла" и угловая ванна (сплит-ванна). На кухне есть духовка.

Кухня имеет 2 шкафа, холодильник и 2 шкафа.

Стиральная машина.

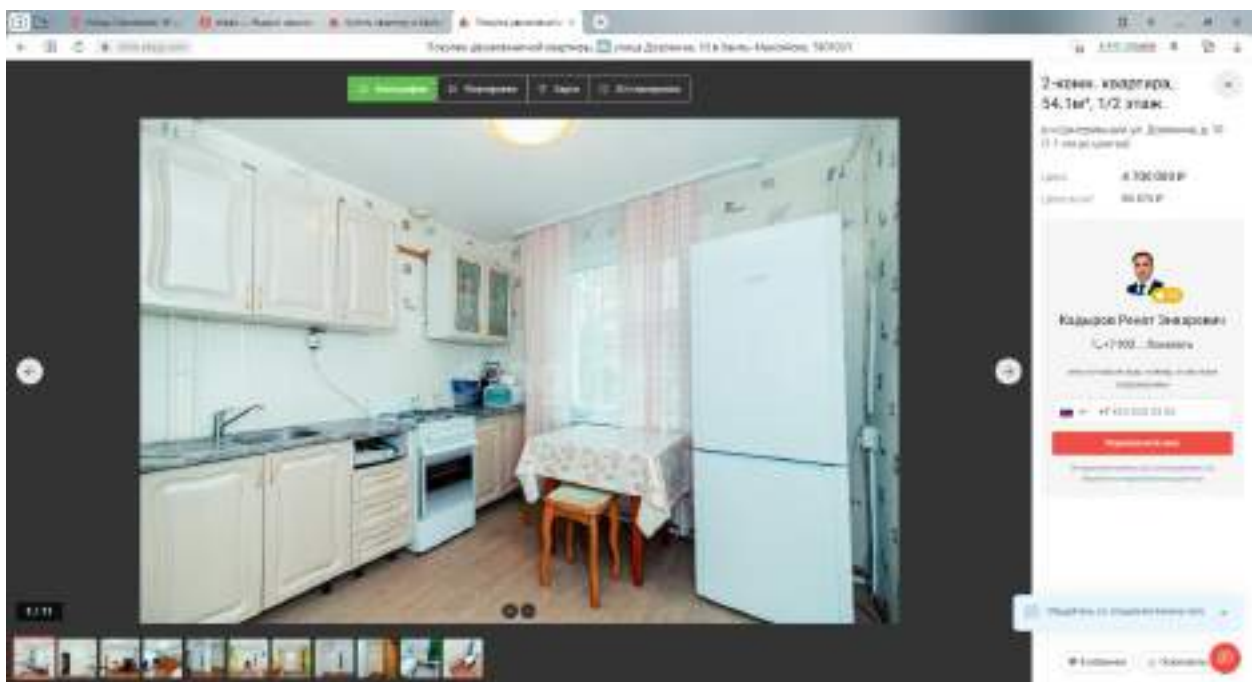
Для удобства есть шкафчики, все необходимое для жизни: диван, стулья, стол, лампы, ванна, полотенца и т.д.

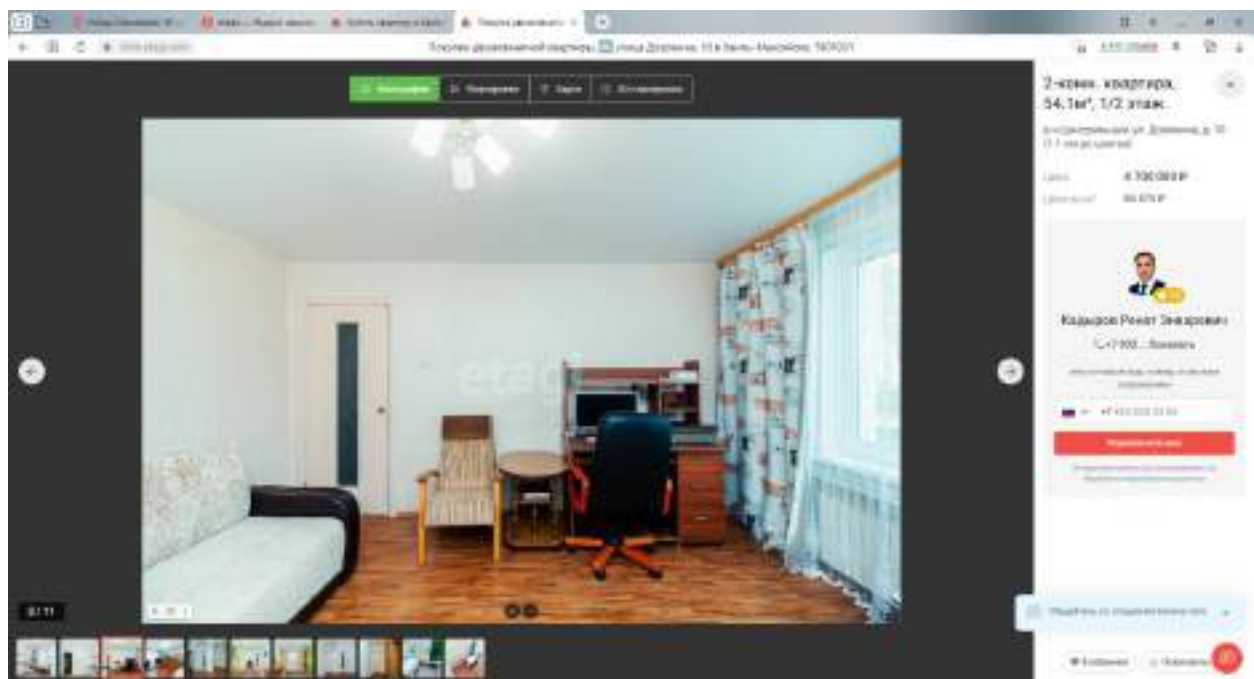
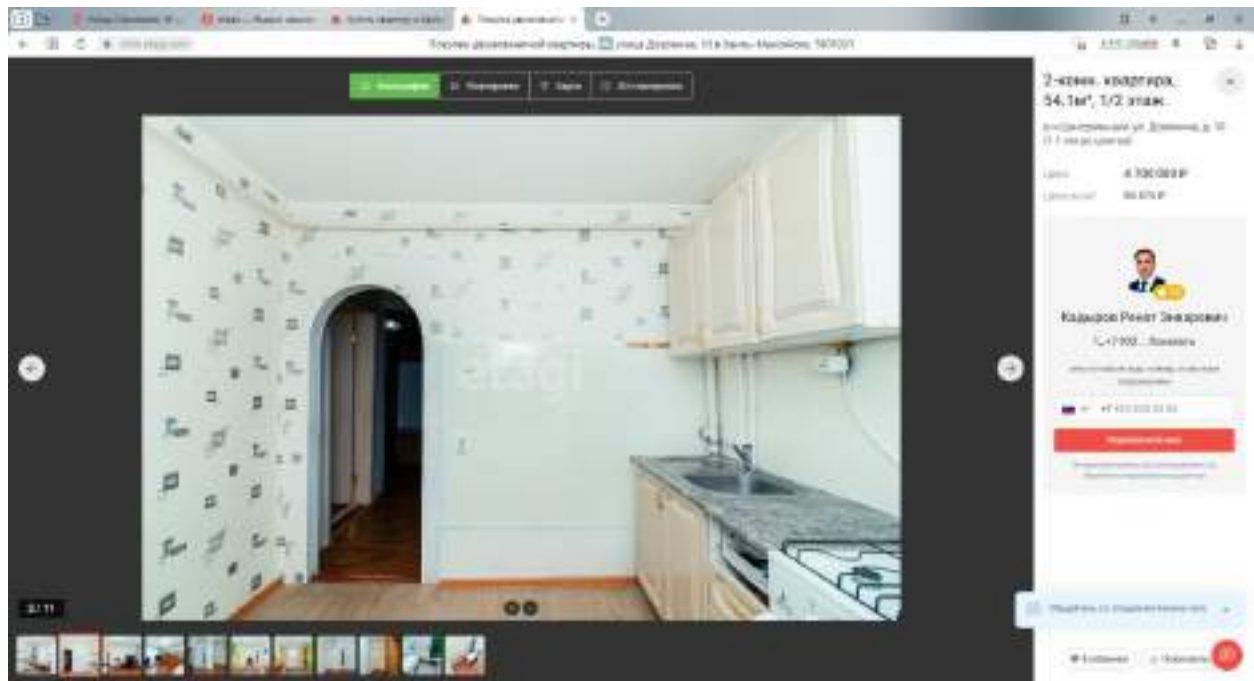
Характеристики

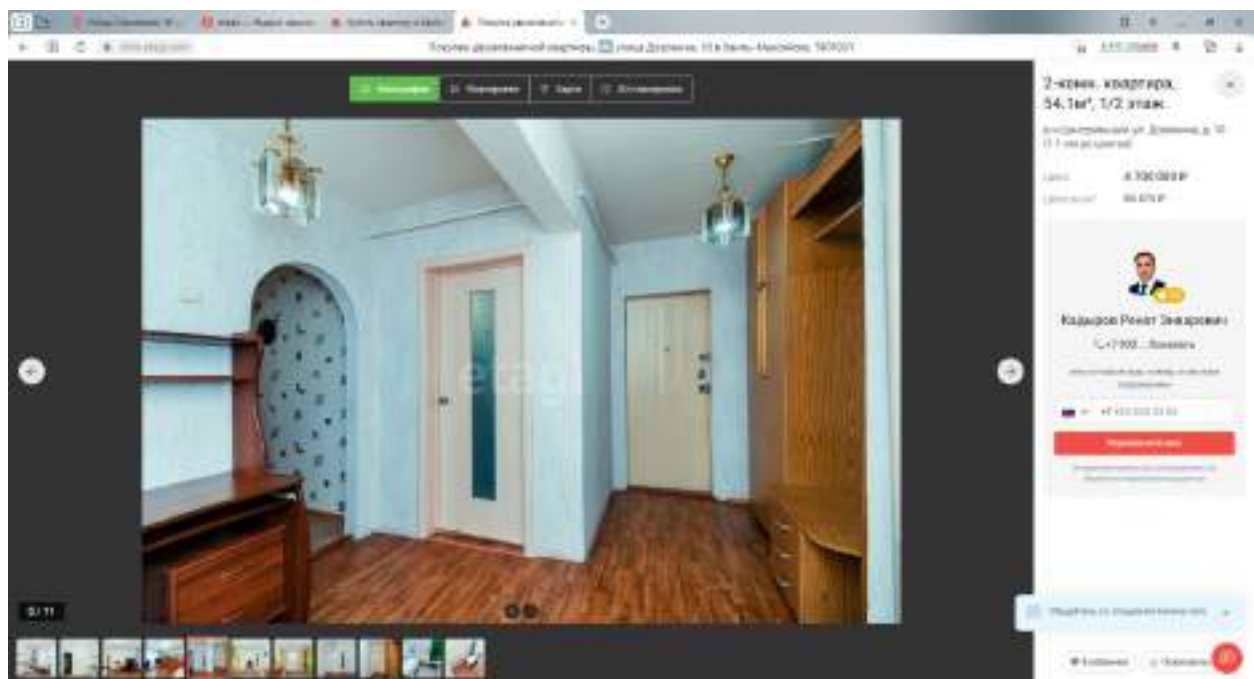
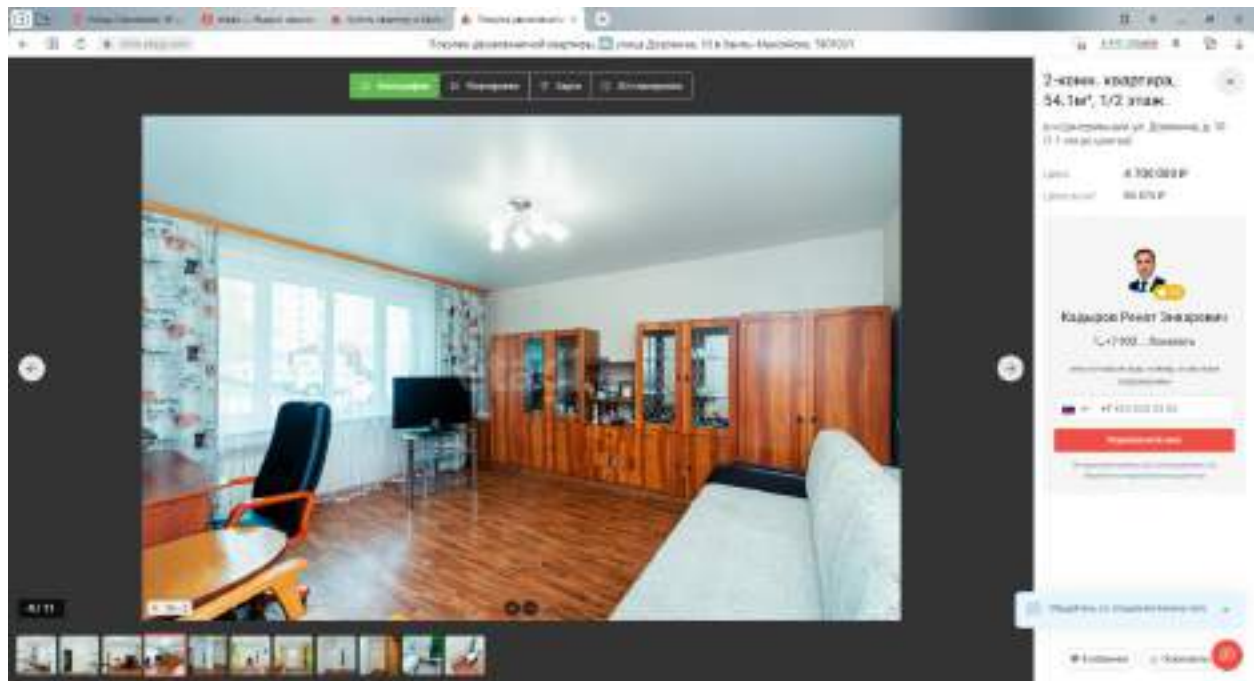
Квартира	
Площадь	54.1 м²
Этаж	1/2 этаж
Тип	Квартира
Статус	Объект в собственности
Адрес	улицы Дружная, д. 10
Площадь кухни	11 м²
Состояние	Отлично
Площадь лоджии	3.3 м
Стиральная	Раздельная
Ванна	Без ванны

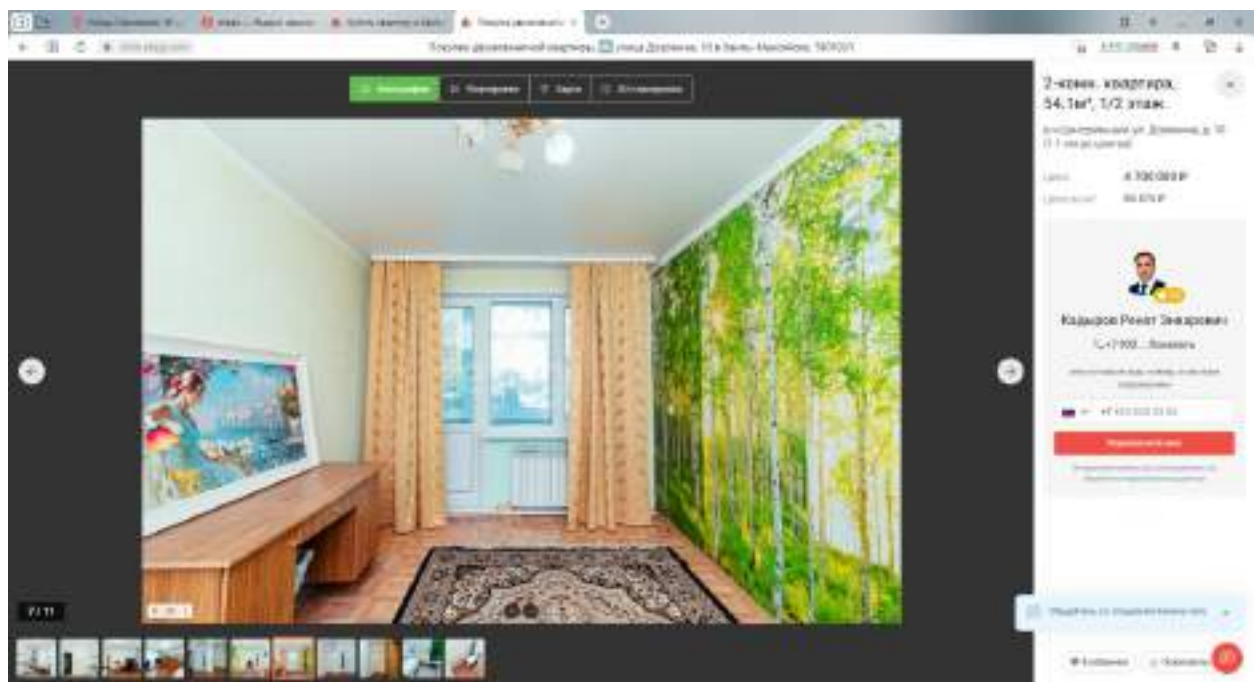
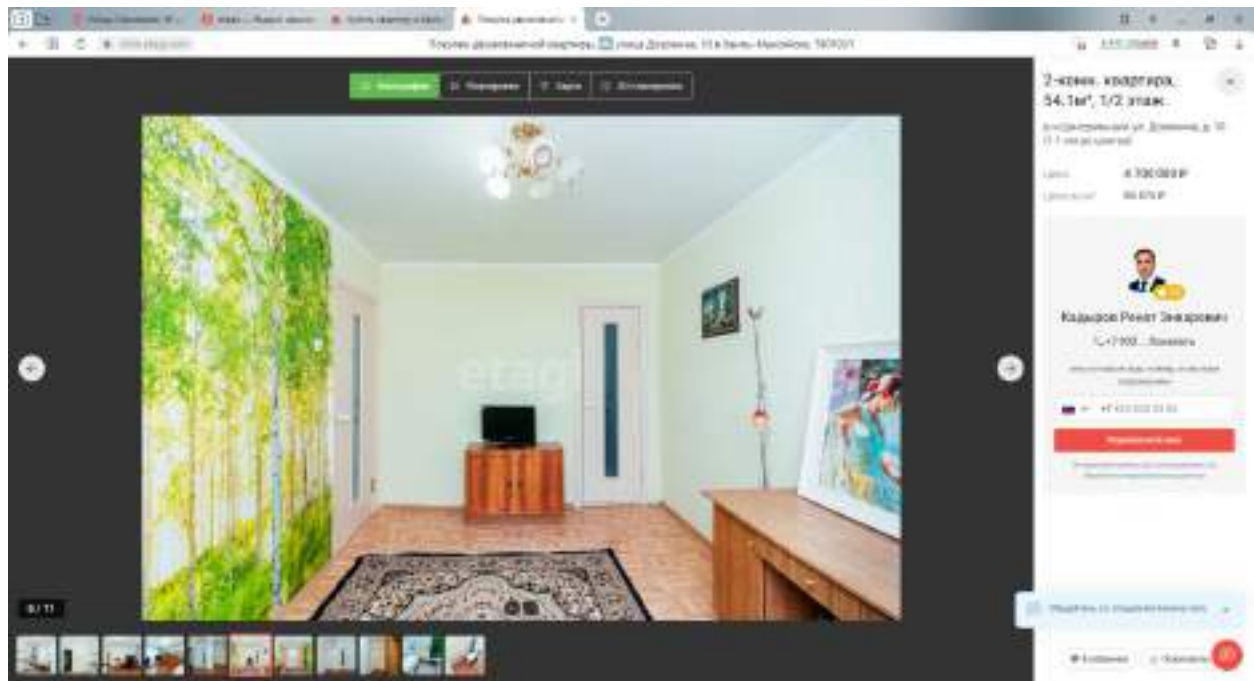
Кадрия Ринат Зайдовна
+7 910 430 44 10

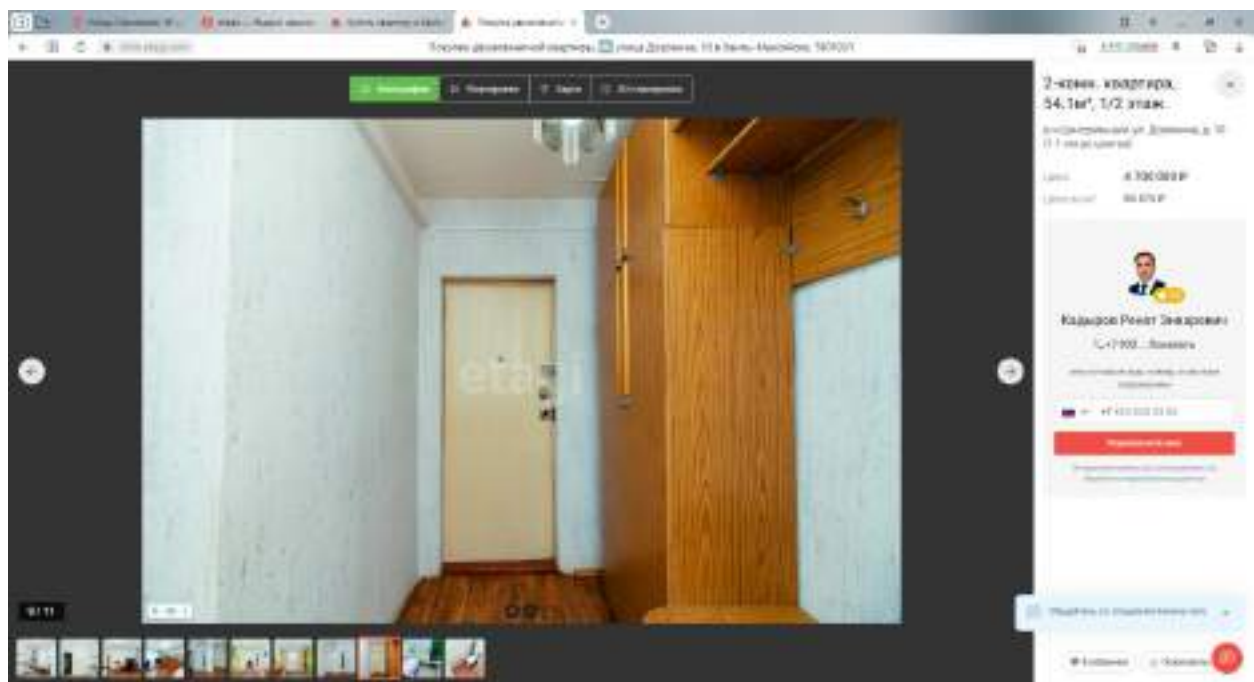
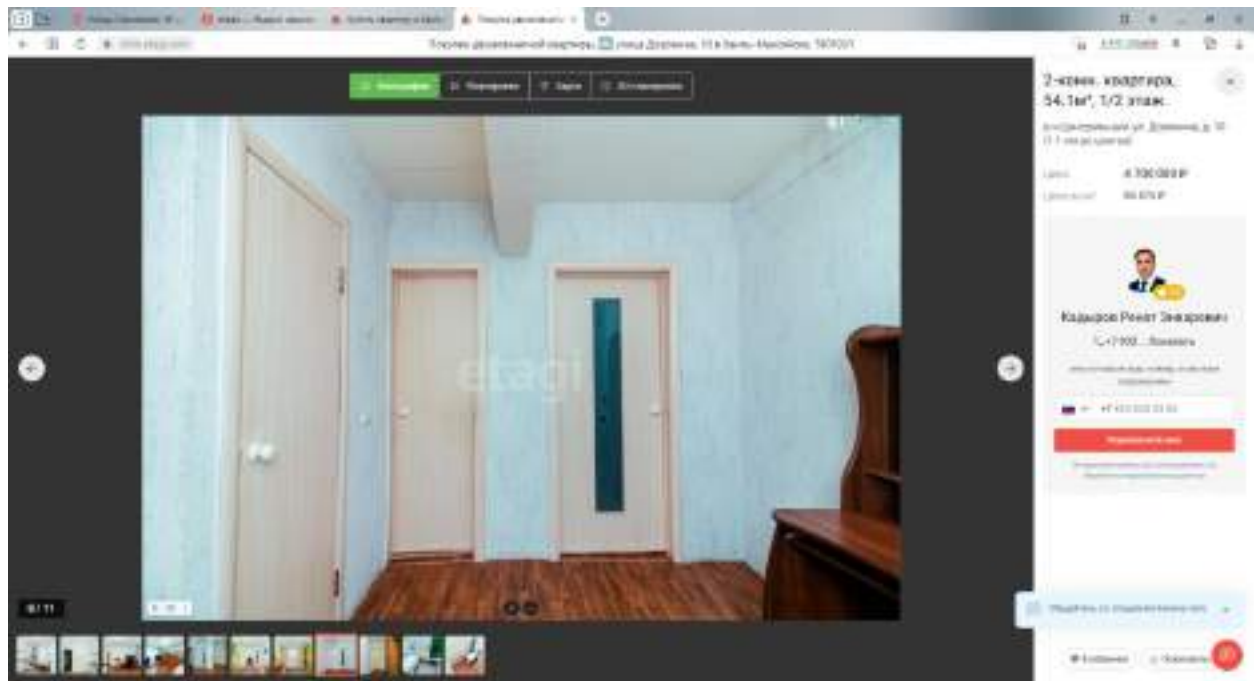
Описание:

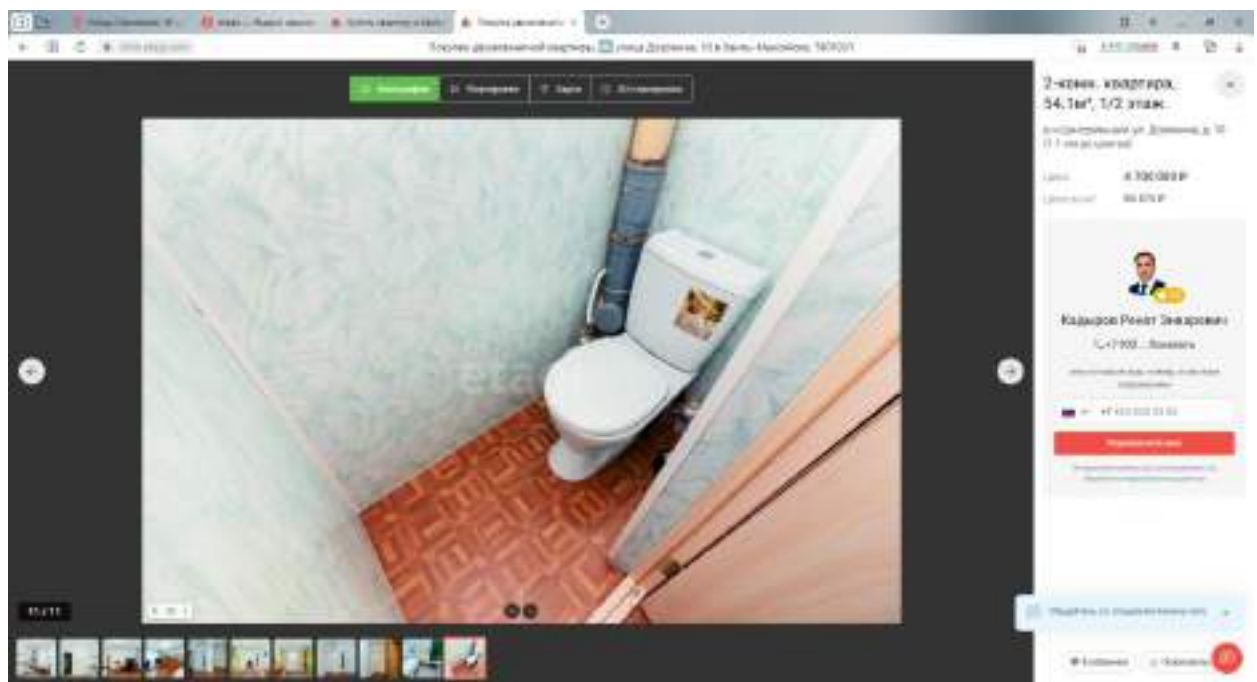
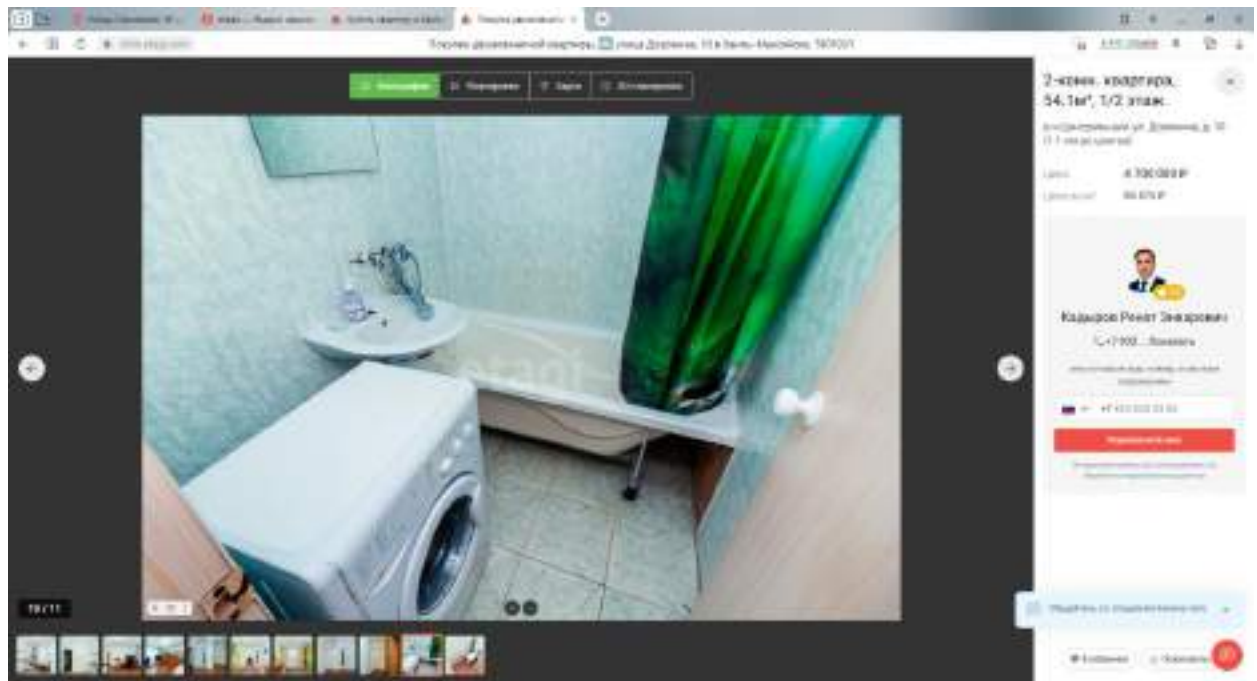












11. <https://khm.etagi.com/realty/7670236/>

2-комн. квартира, 53 м², 1/2 этаж
 угловой дом (панельный), 21 (1/2) этаж (отдел)
 На этаже

4 500 000 Р
 80 800 руб/м²

Средняя цена: 481 100 руб/м² (2020 Р)

Жанна Любимова
 +7 495 229 00 96

Позвоните мне

Получить консультацию

Получить консультацию

Общаться в мессенджере

Описание

Представлена современная квартира в уютной студии. Ремонт качественный. Живая и уютная (от прихожей). Современный, светлый гардеробный. Квартира очень теплая и светлая. Рядом школа, детский сад, аптека, супермаркет, детский сад, магазины, а так же рядом с метро. В пешей доступности от метро. Удобная парковка. Удобный выезд на трассу. В пешей доступности от метро. Рядом с метро. Рядом с метро.

Характеристики

Общие	
Подъезд	31 этаж
Общая площадь	53 м²
Материал	Монолитно-панельный
Парковка	1 шт.
Этаж	1/2
Тип дома	Дом
Тип отделки	Кирпич

Описание	
Класс	Эконом
Средняя цена за м²	80 800 руб/м²
Площадь	53 м²
Состояние	Ремонтный
Вид	2-комн.
Область	Ель
Материал	Монолитно-панельный
Состояние отделки	Чистовая

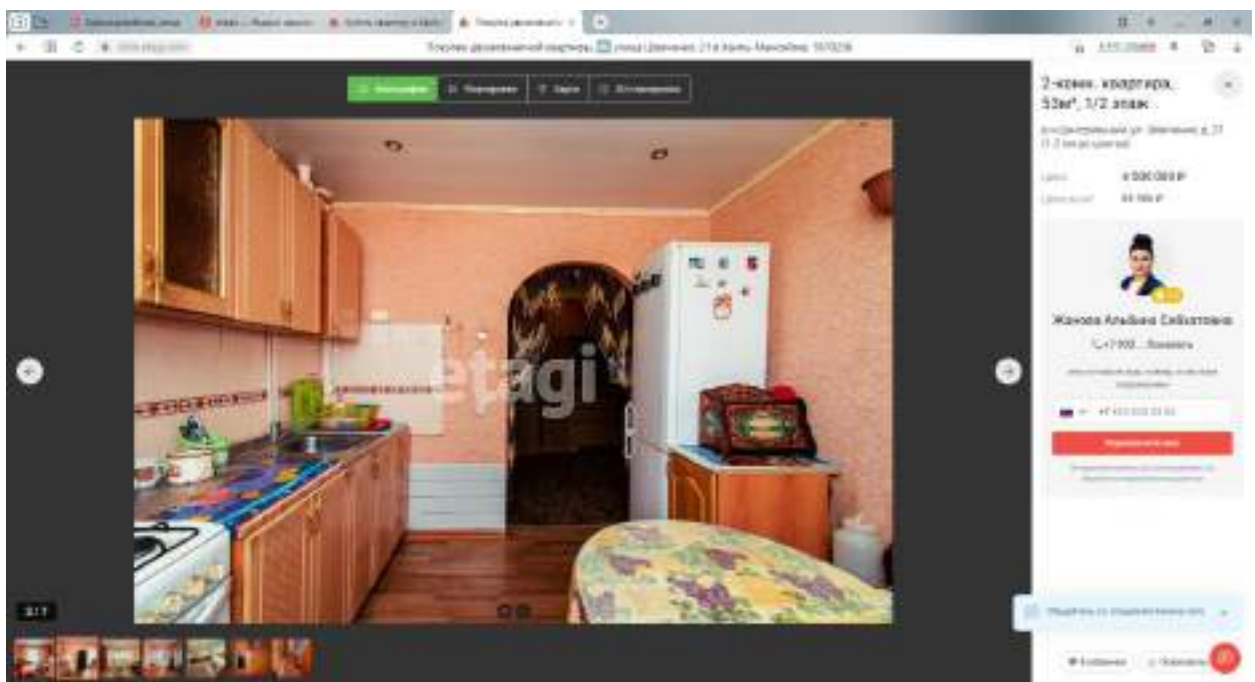
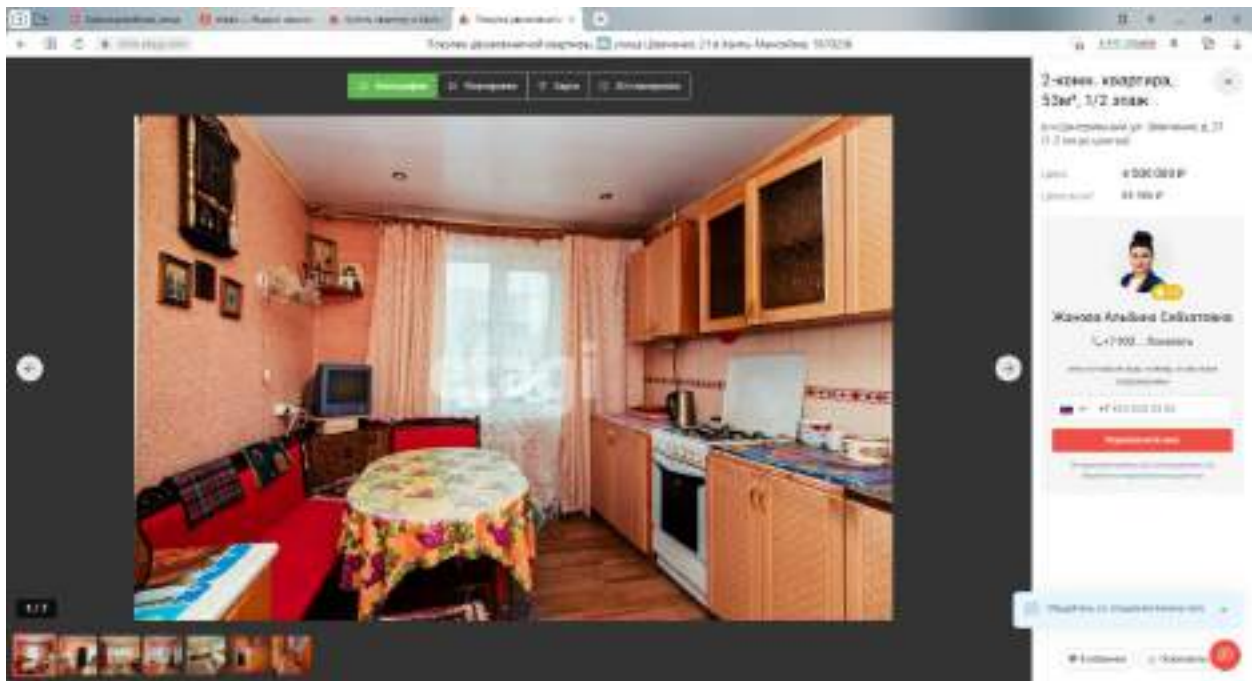
Жанна Любимова
 +7 495 229 00 96

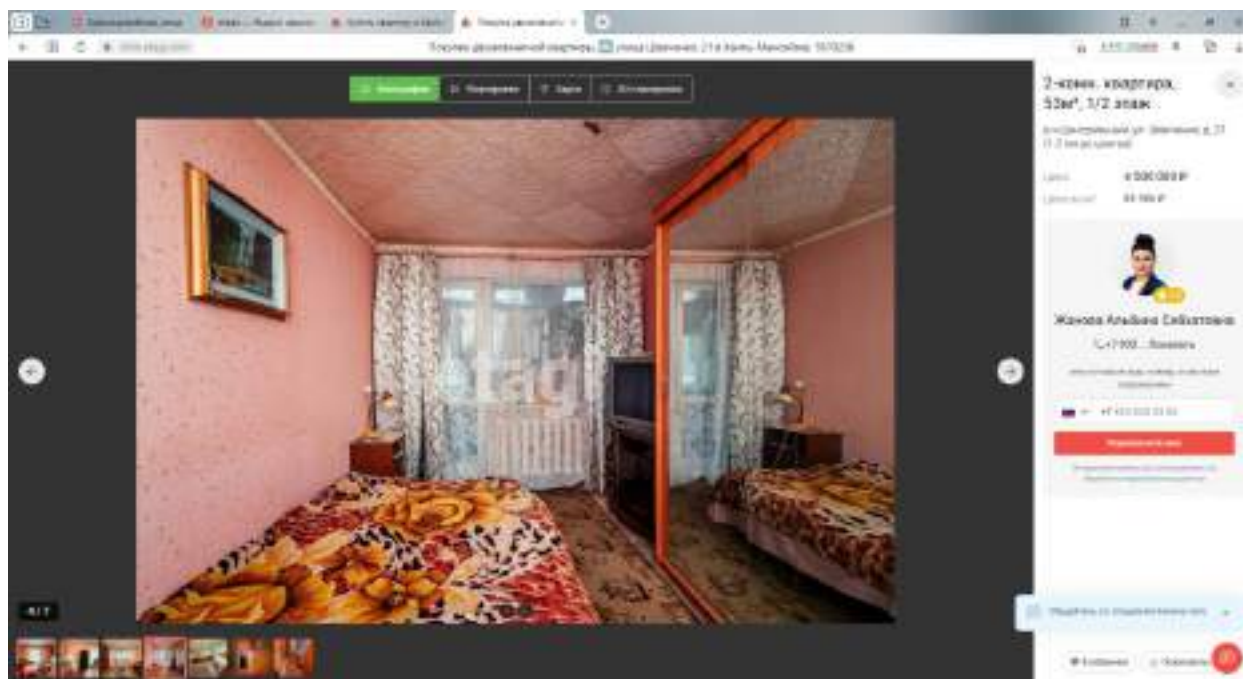
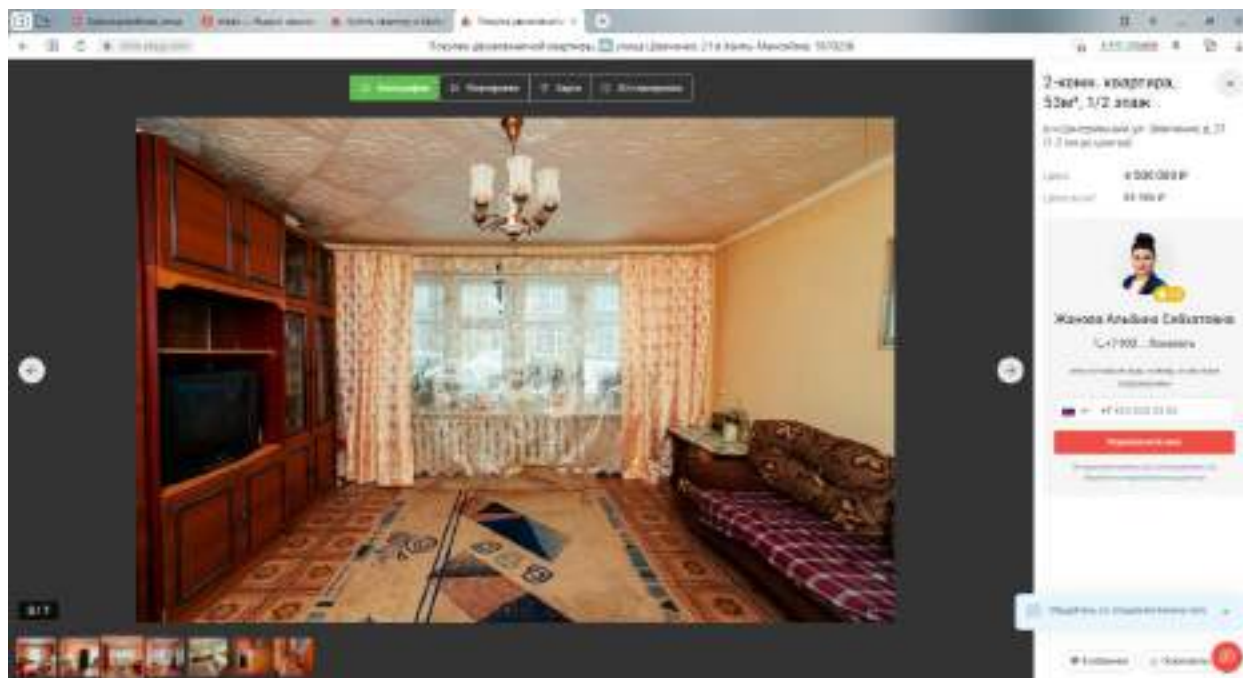
Позвоните мне

Получить консультацию

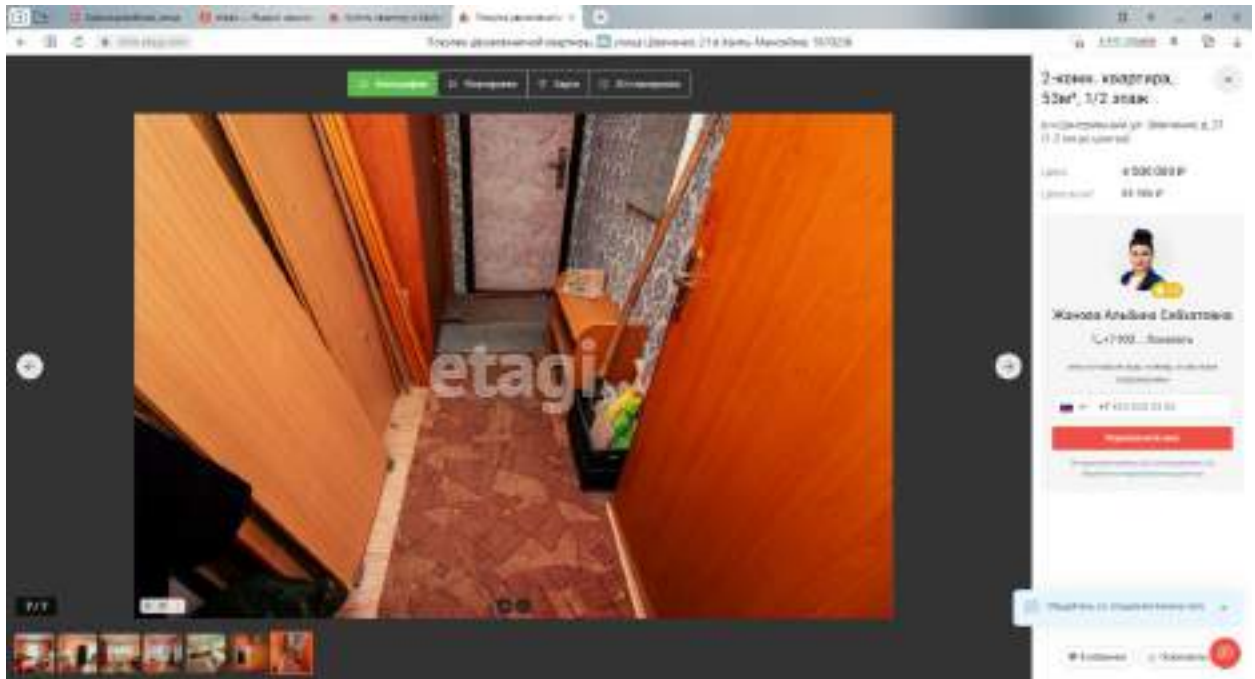
Получить консультацию

Общаться в мессенджере

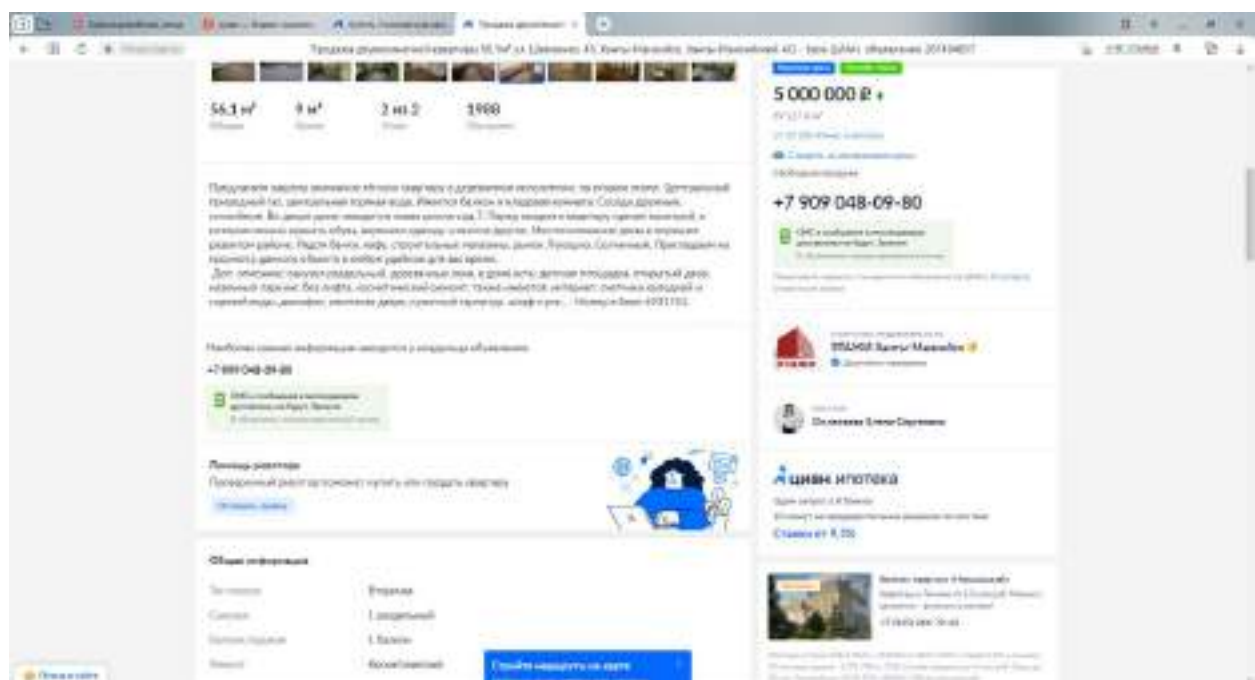
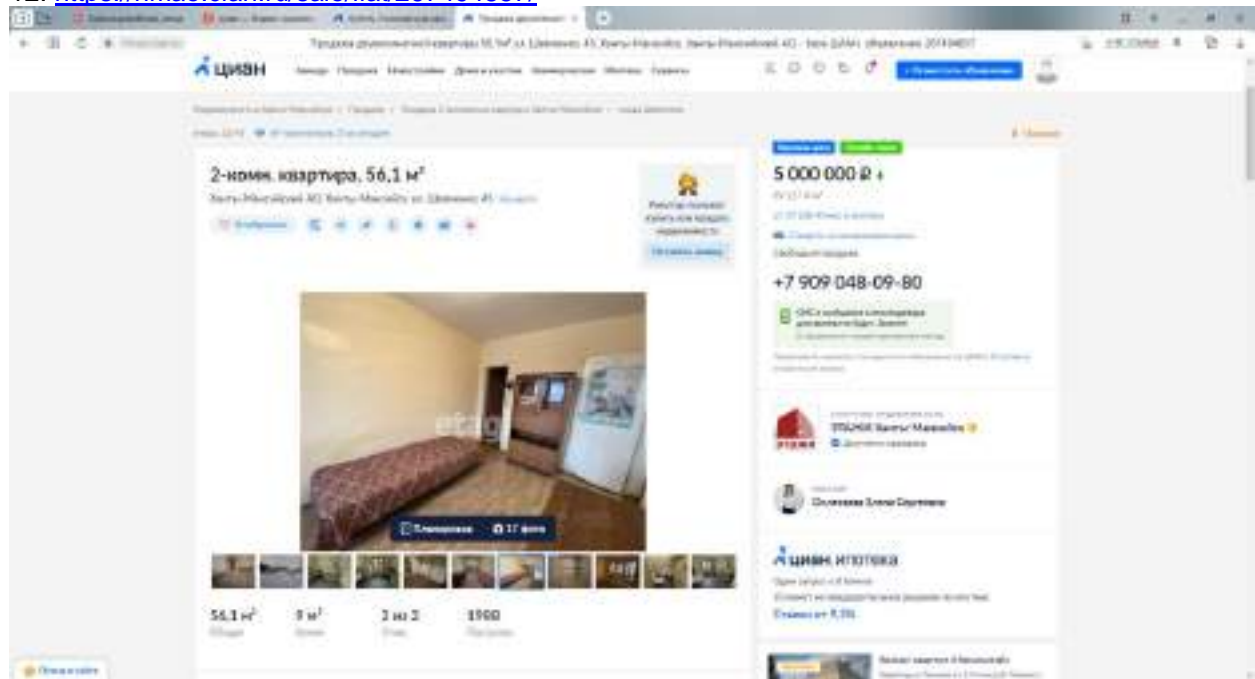


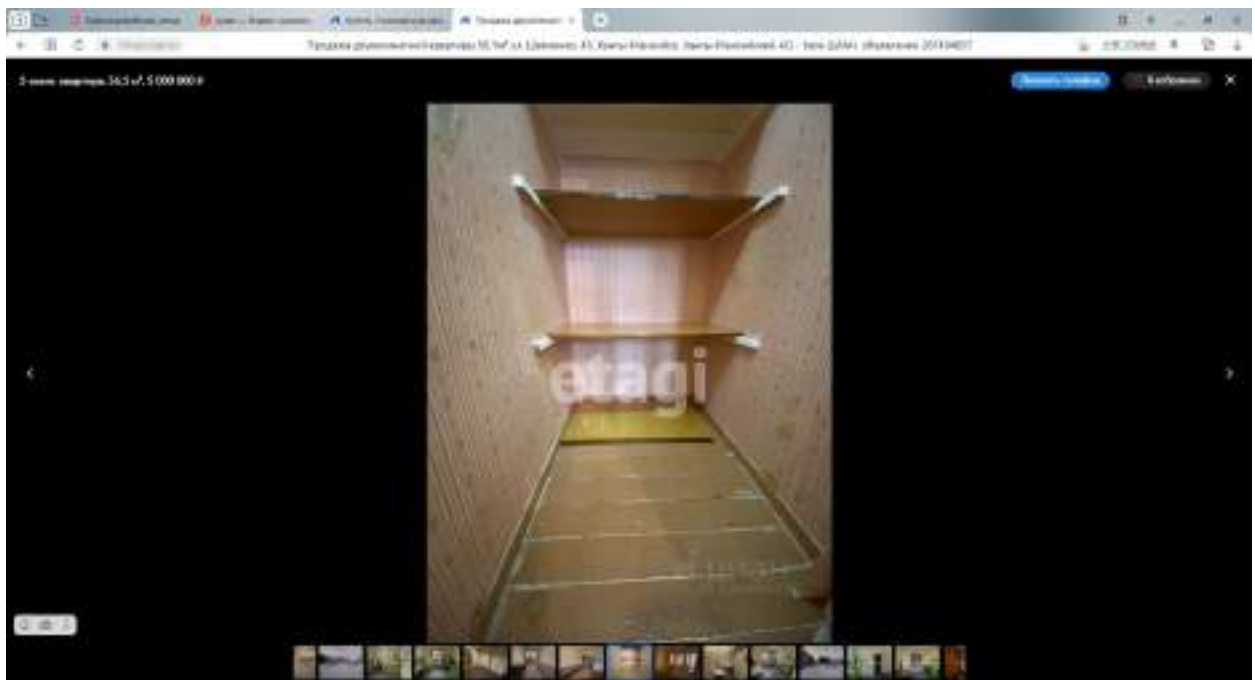


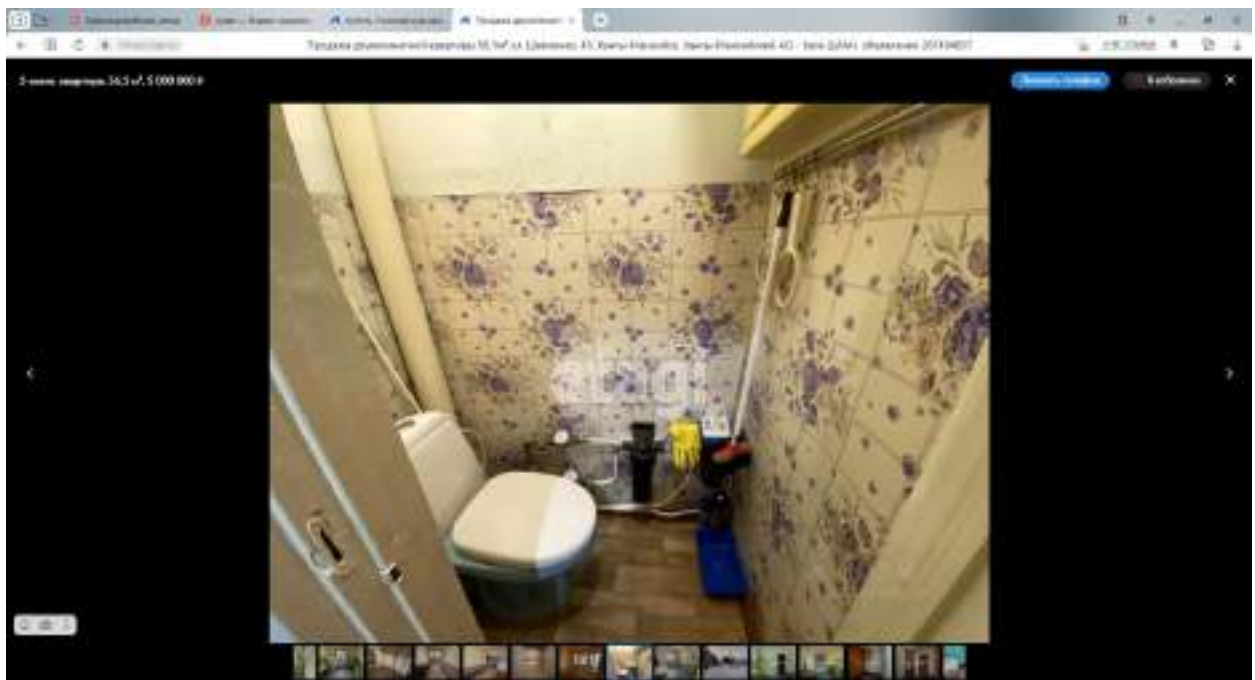
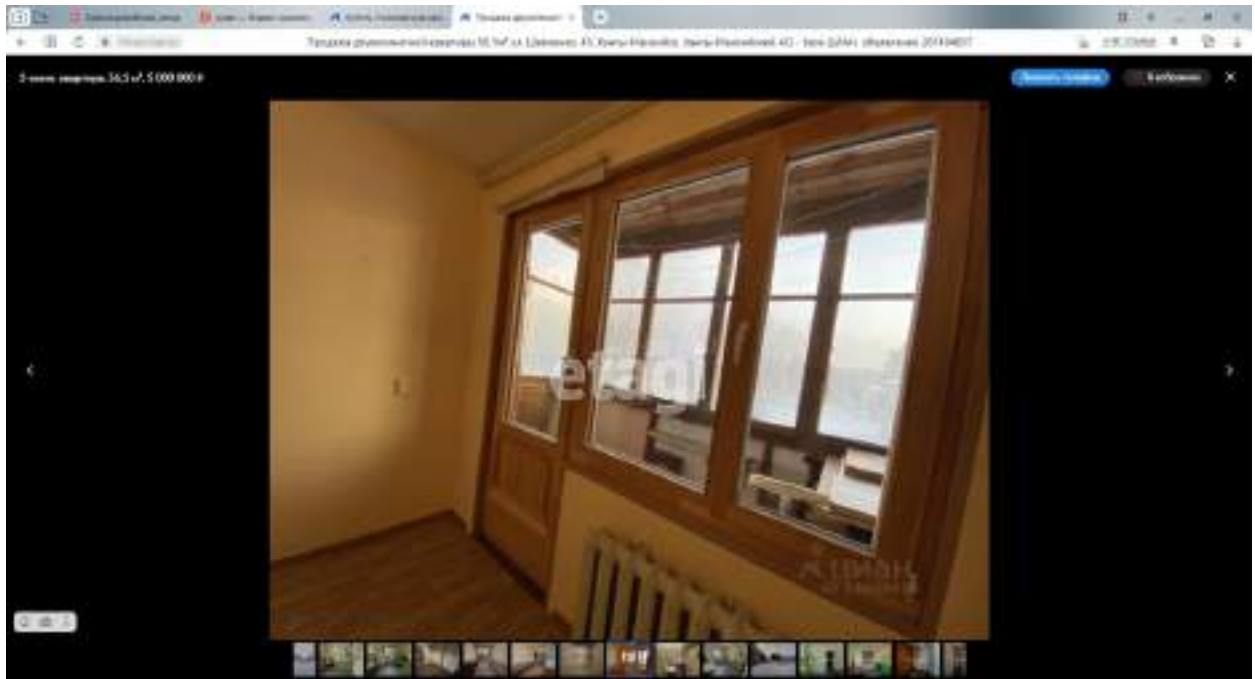


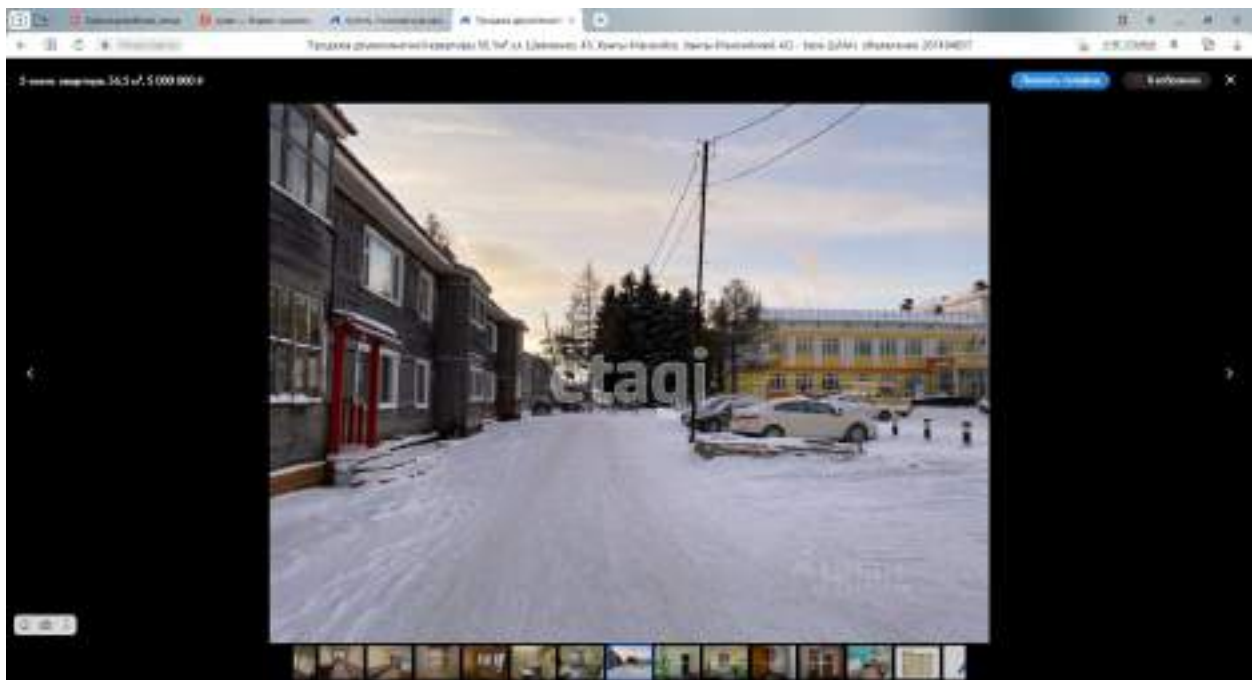


12. <https://hmap.cian.ru/sale/flat/267494857/>



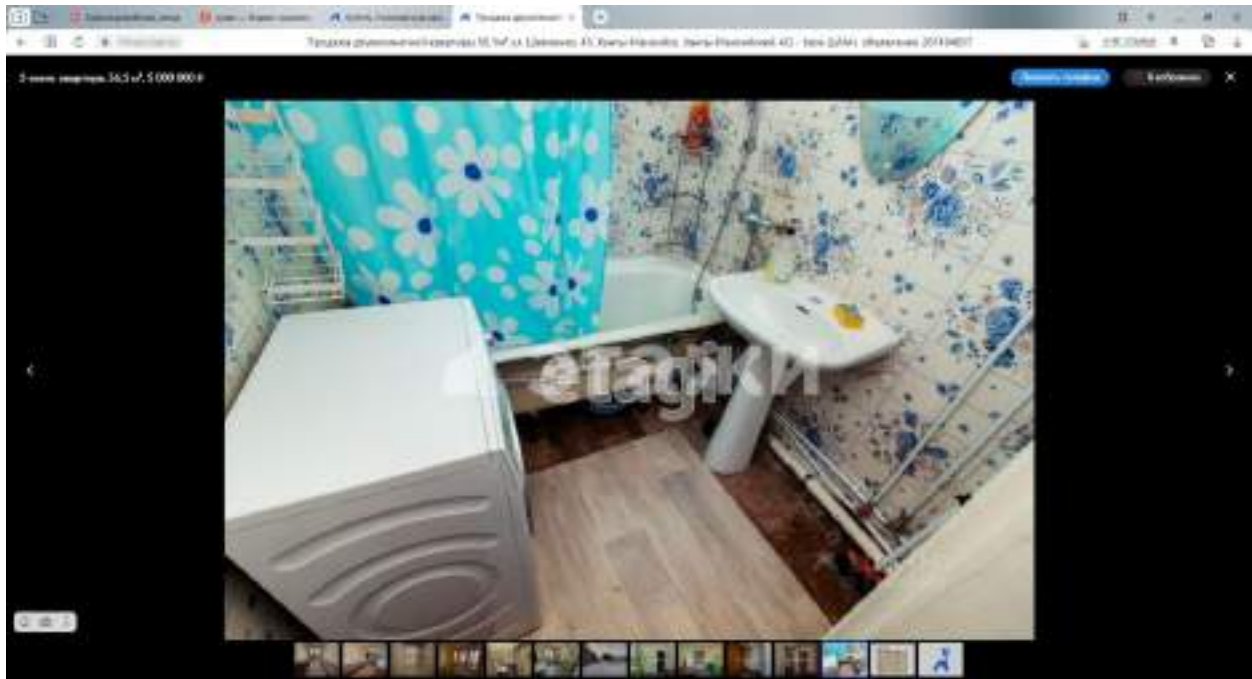












13. <https://khm.etagi.com/realty/7231450/>

ЭТАЖИ Поиск двукомнатной квартиры: улица Мира, 71а в Сетье Московской, 7231450

Каталог квартир | Новостройки | Дача и участки | Архив | Коммерческая | Прочие | Ипотека | Прочие | Сделки | Выкупы | Юрид. | Поиск в другом городе

Генерал | Планировки | Характеристики | Забронировать | Материалы | Акции | Планировщики | Журнал

Посмотреть 13 фотографий

2-комн. квартира, 56.6м², 2/2 этаж
р-н Центральн., ул. Мира, д. 71а (1.4 км до центра)
на карте

6 000 000 Р
181 007 Р/м²
Стоимость услуг для покупателей 15 000 Р
Пополнить историю

Семён Степанов Опазов
t. +7 952 721 97 67
или написать сообщение, если вам нужна консультация
7094403-09
+7 900 000 00 00
Позвоните мне
Забронировать
Обсудить эту недвижимость в чате

Поиск двукомнатной квартиры: улица Мира, 71а в Сетье Московской, 7231450

Генерал | Планировки | Характеристики | Забронировать | Материалы | Акции | Планировщики | Журнал

Описание
Изменено 20.07.22 · 141 просмотр

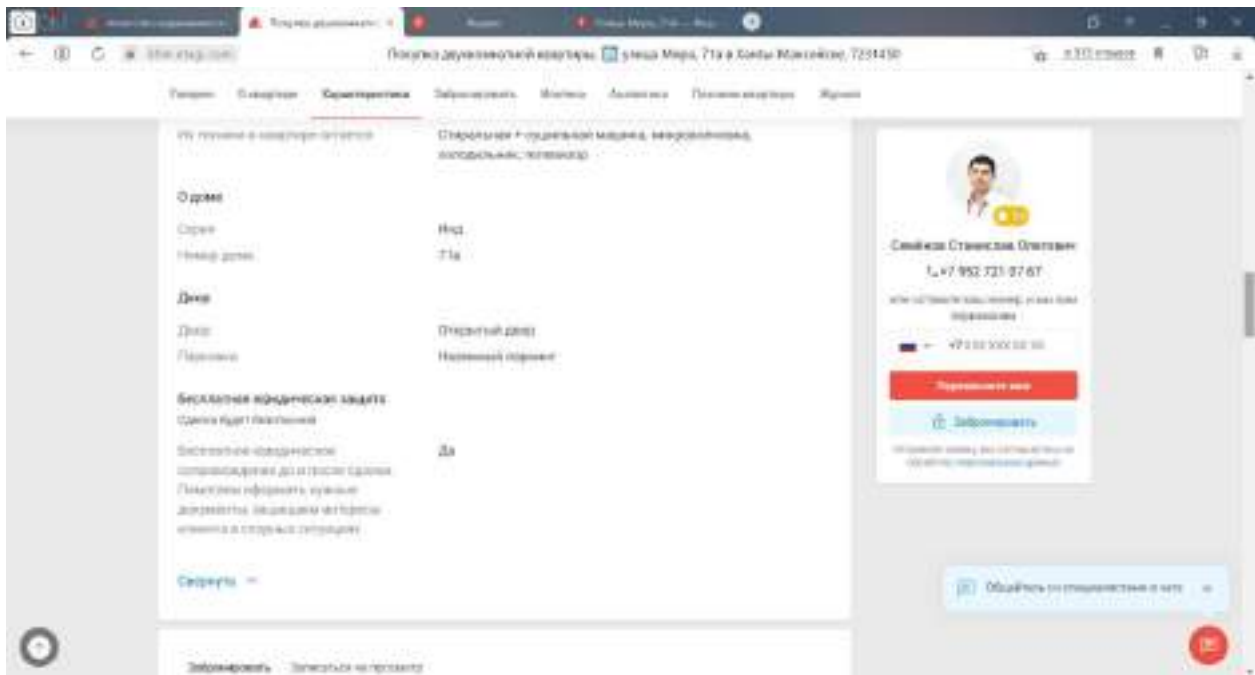
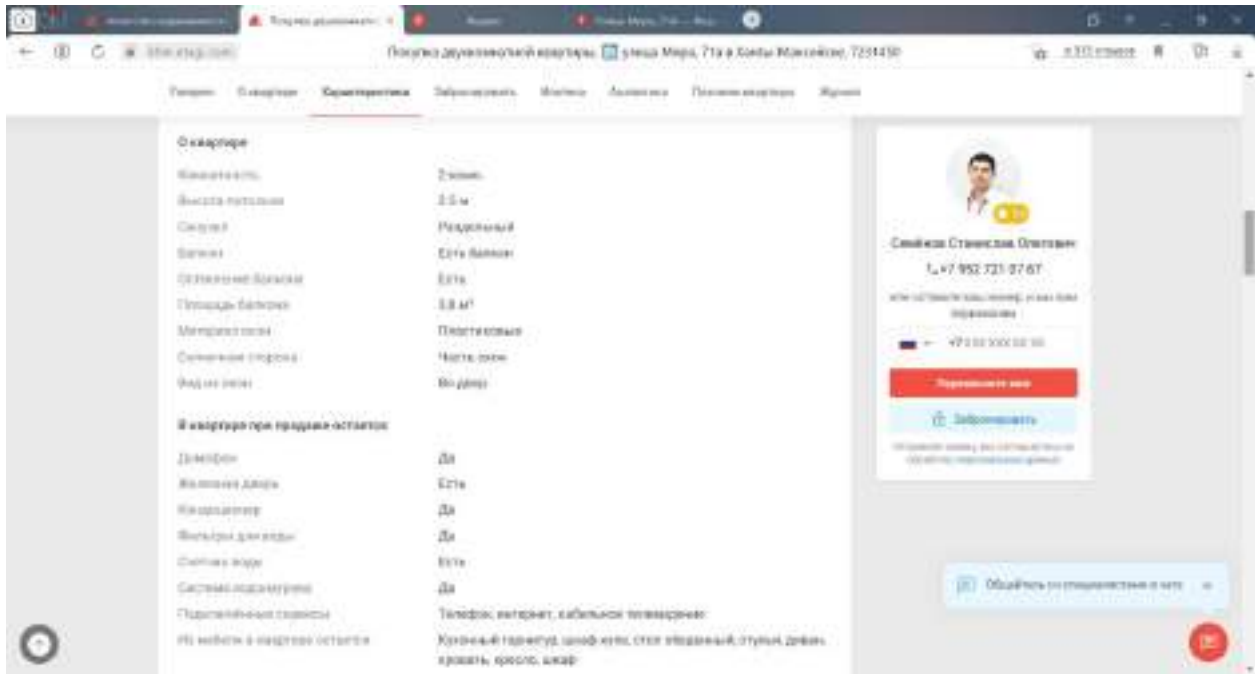
Продается отличная, уютная квартира на первом этаже деревянного дома. Планировка достаточно функциональна на обе стороны. В квартире выполнен качественный ремонт, установлены пластиковые окна, новые межкомнатные входные двери, сантехника заменена и закреплена, установлены новые системы: вода, газ, электропроводка. Остаток мебели, кондиционер, всё в отличном состоянии. В здании на первом этаже расположен магазин, заменены общедомовые трубы канализации, водонагреватель, коммуникации электропроводки. Средняя жилая площадь. Если вам нужна квартира рядом от работы др., Вы!

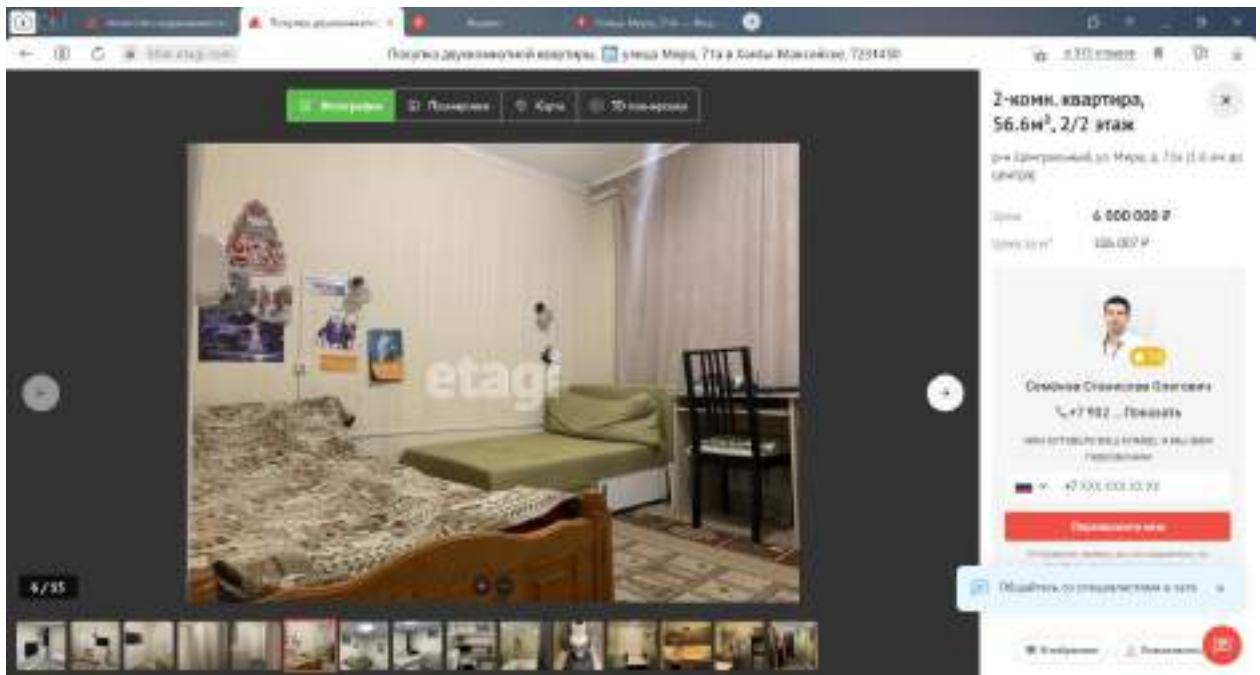
Характеристики

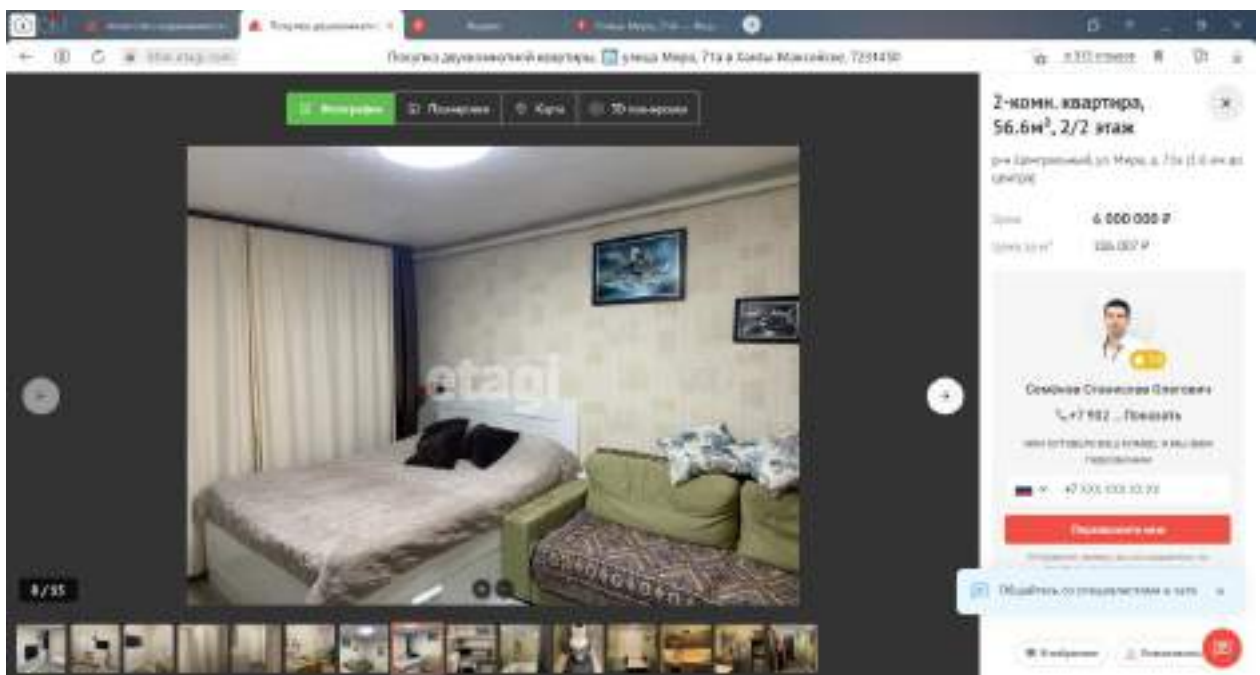
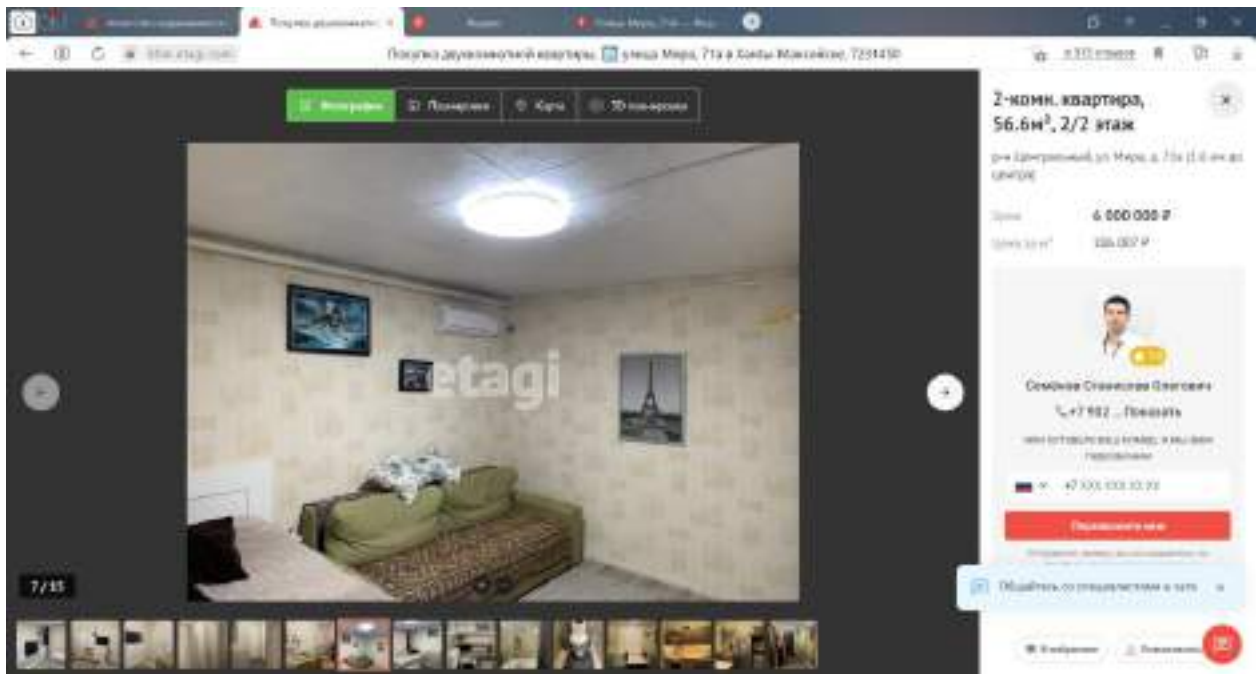
Описание	
Идентификатор	7231450
Общая площадь	56.6 м²
Ремонт	Современный/в ремонт
Подполье/пол	1979
Этаж/Этажность	2 из 2
Стены	Древесина
Площадь кухни	9.1 м²

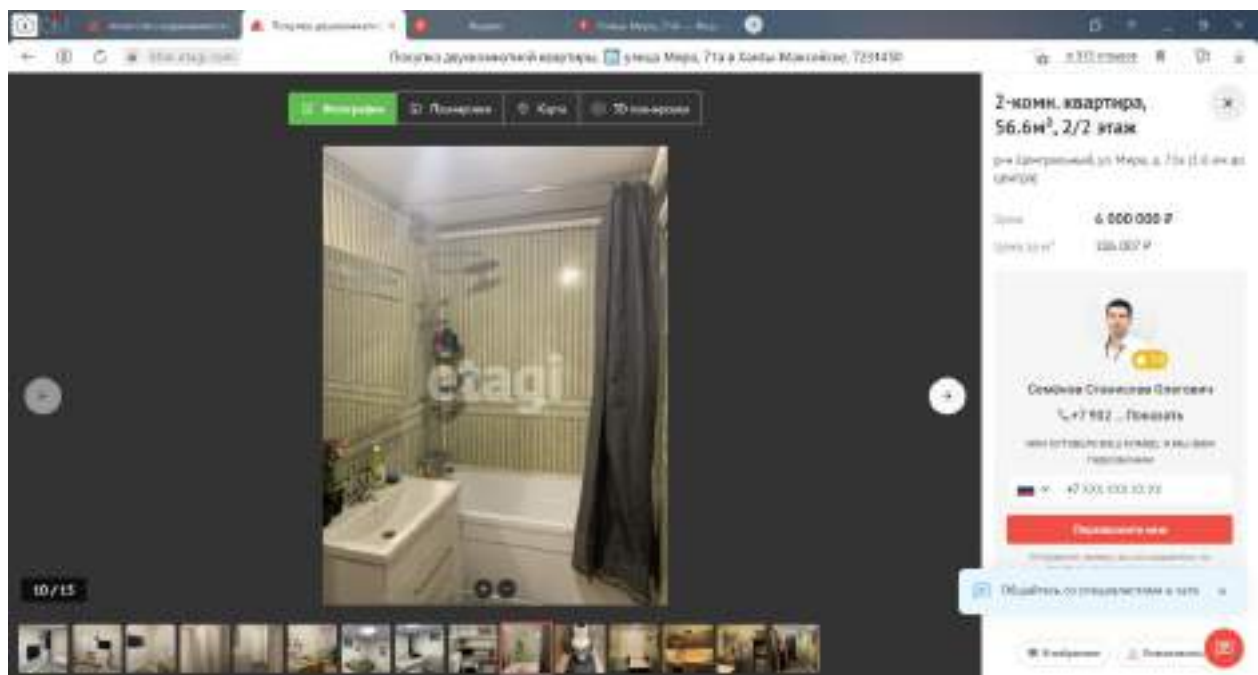
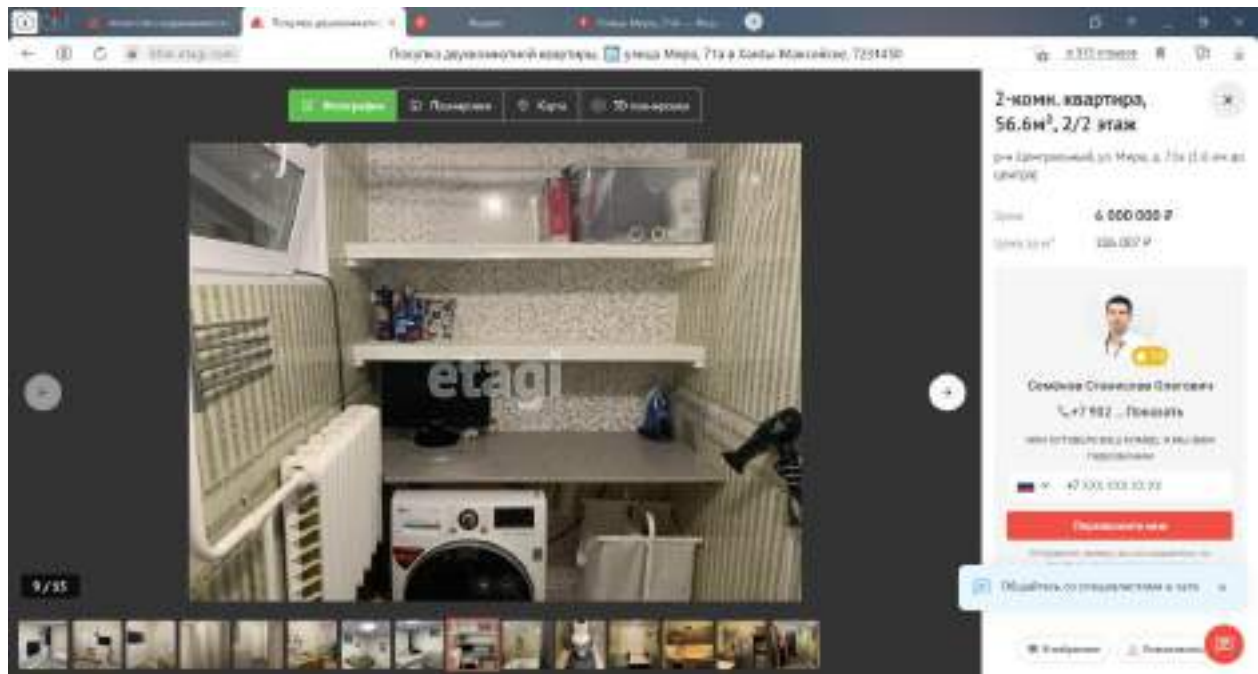
О квартире:

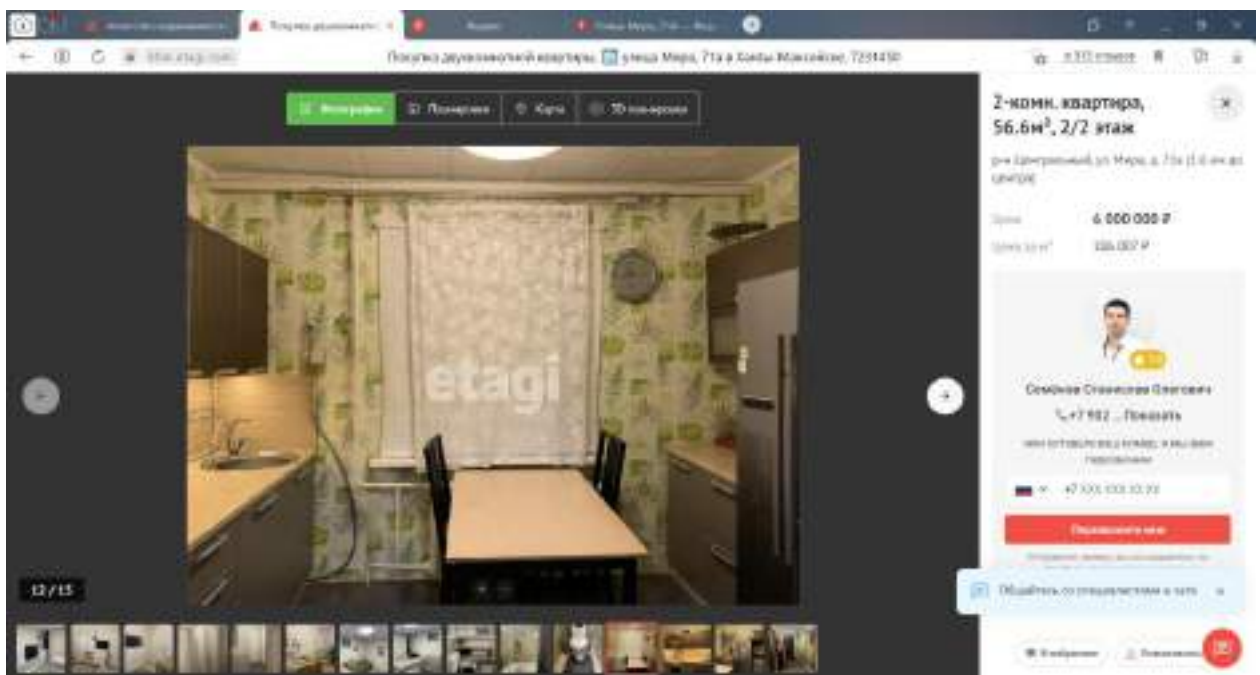
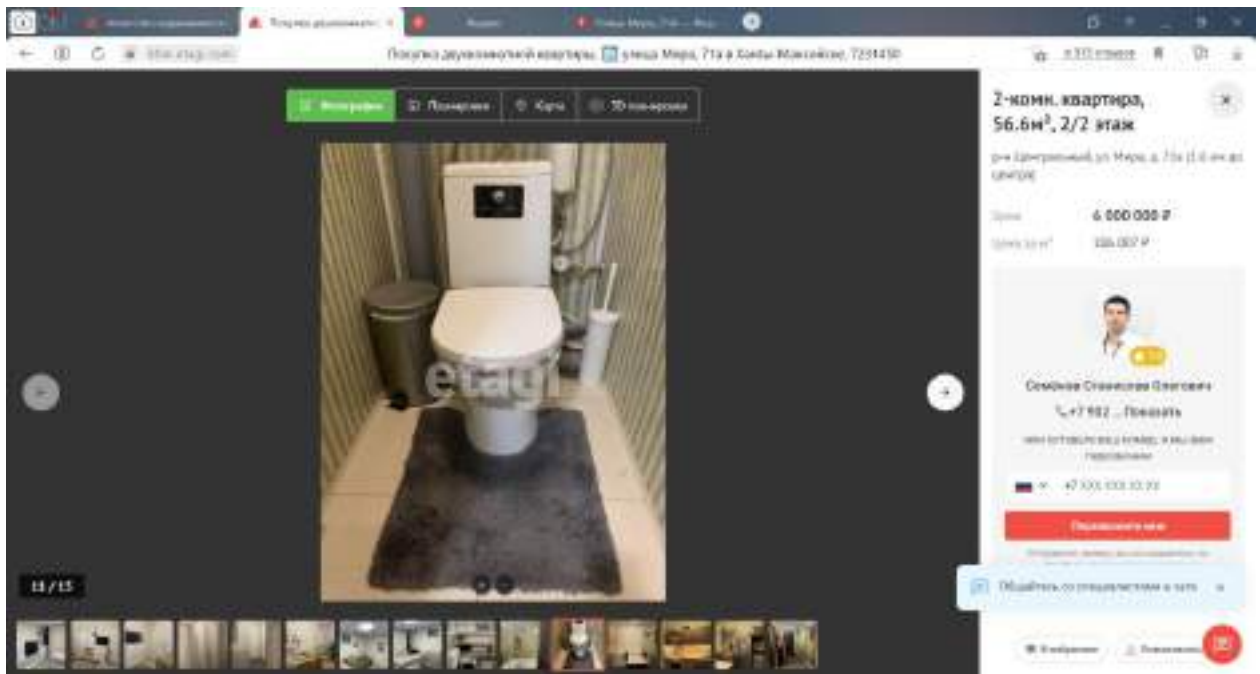
Семён Степанов Опазов
t. +7 952 721 97 67
или написать сообщение, если вам нужна консультация
7094403-09
+7 900 000 00 00
Позвоните мне
Забронировать
Обсудить эту недвижимость в чате











2-комн. квартира, 56.6м², 2/2 этаж
ул. Дзержинский, ул. Мера, д. 71а (1.6 км от центра)
Цена: 6 000 000 ₽
Цена за м²: 106 007 ₽

Семёнов Станислав Павлович
☎ +7 982 ... Показать
или отправить заявку онлайн и мы сами перезвоним

+7 303 033 33 72

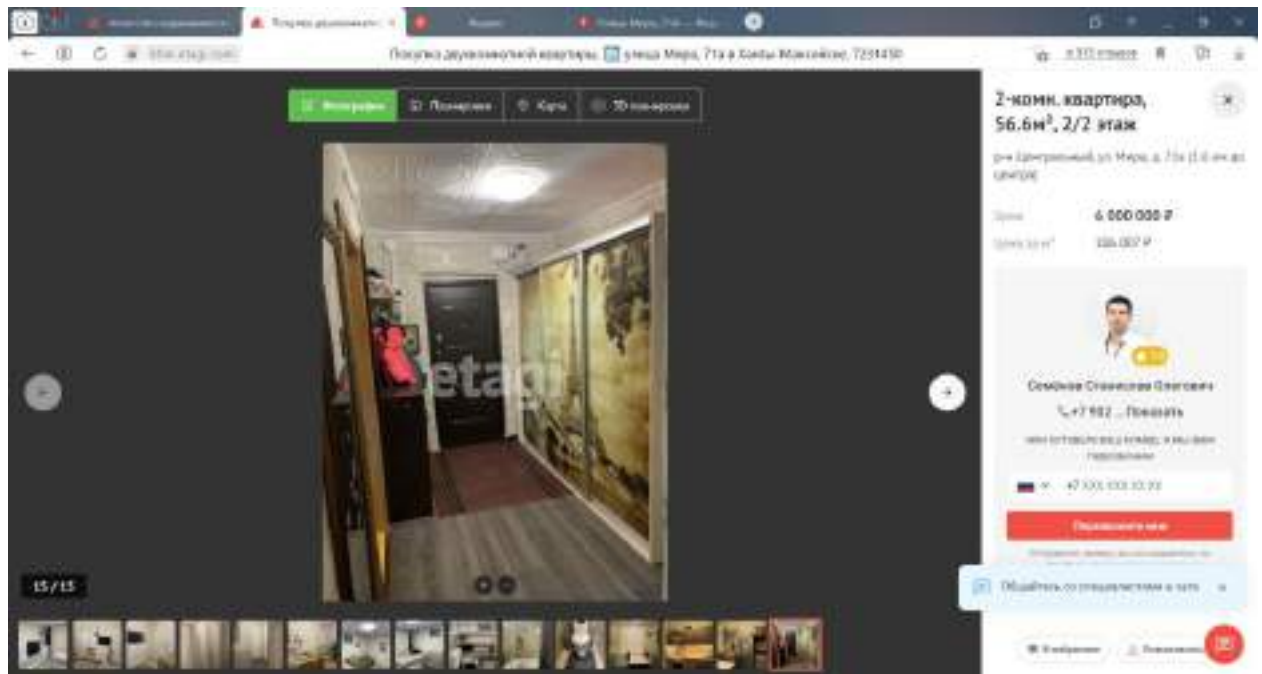
Позвоните мне

2-комн. квартира, 56.6м², 2/2 этаж
ул. Дзержинский, ул. Мера, д. 71а (1.6 км от центра)
Цена: 6 000 000 ₽
Цена за м²: 106 007 ₽

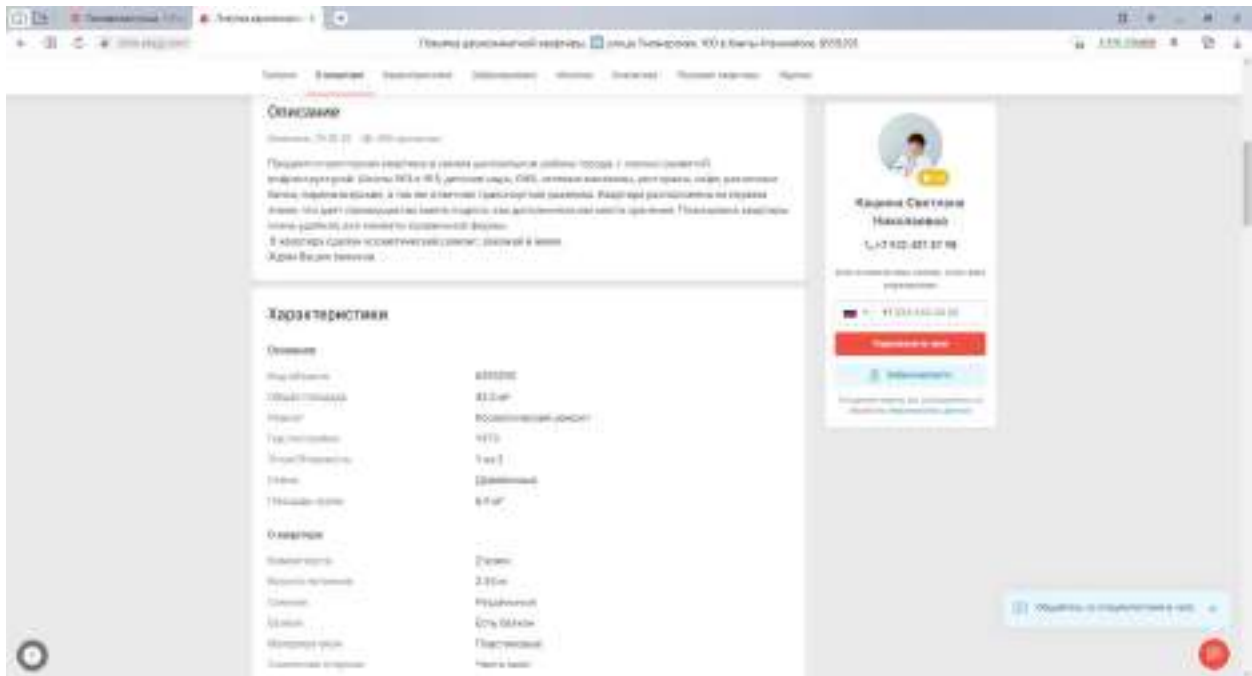
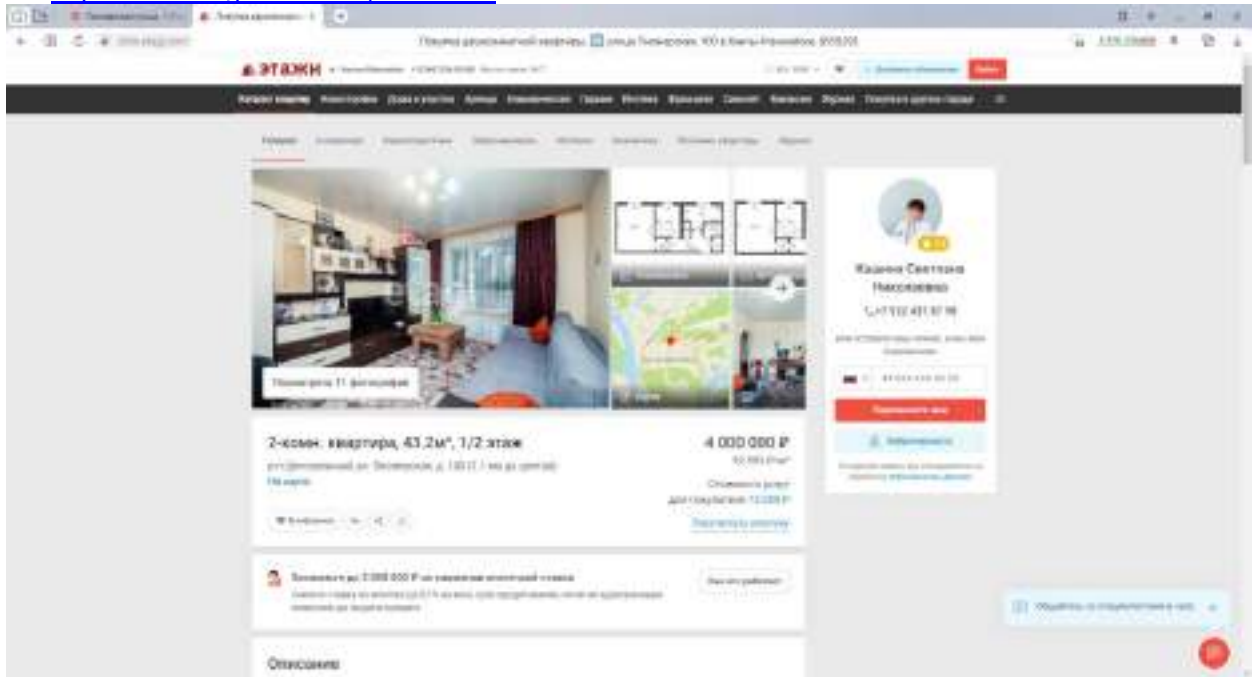
Семёнов Станислав Павлович
☎ +7 982 ... Показать
или отправить заявку онлайн и мы сами перезвоним

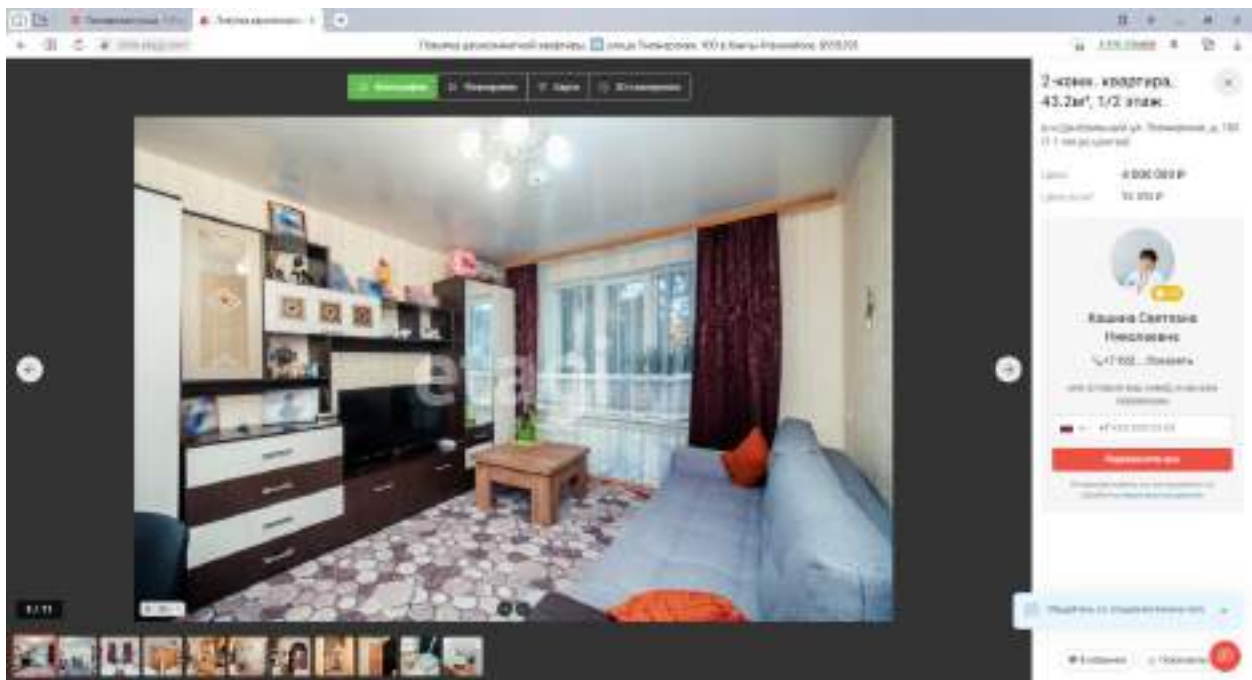
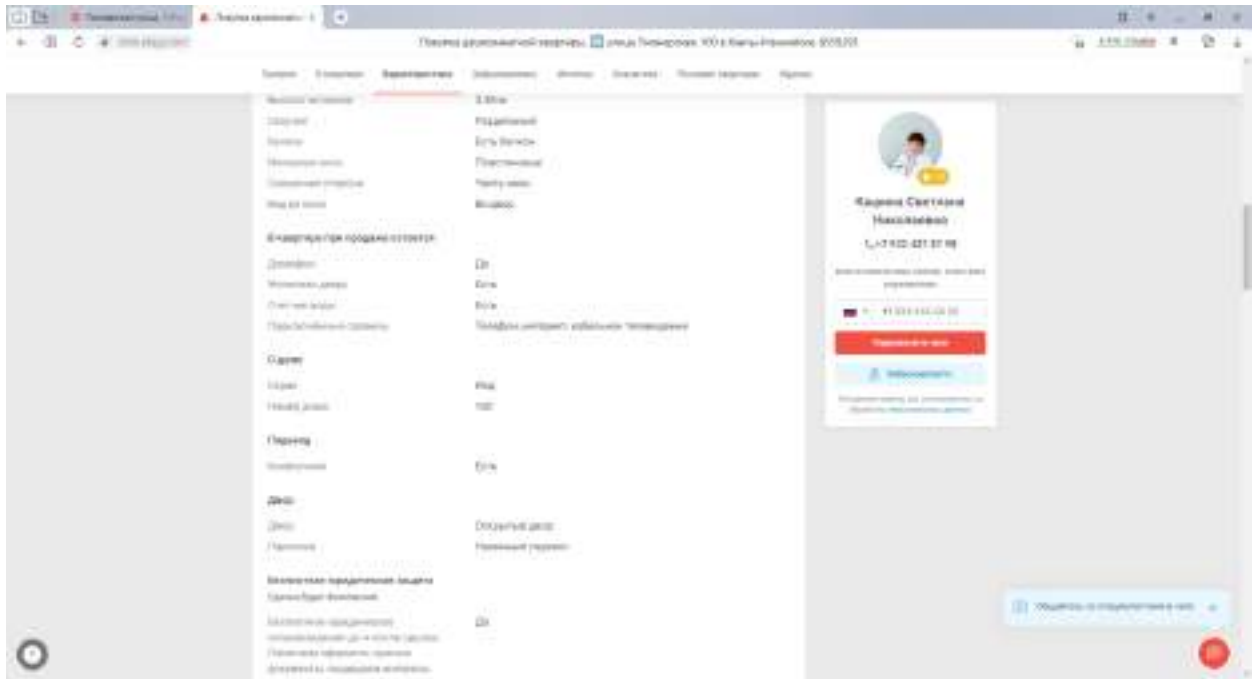
+7 303 033 33 72

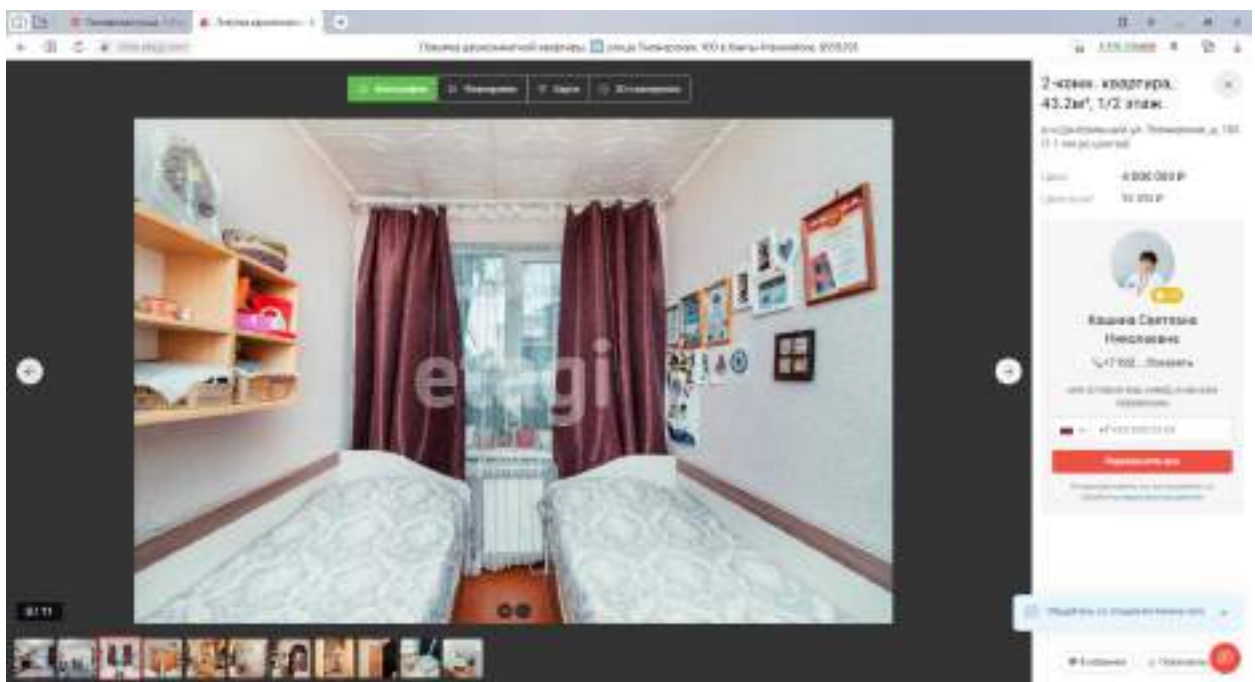
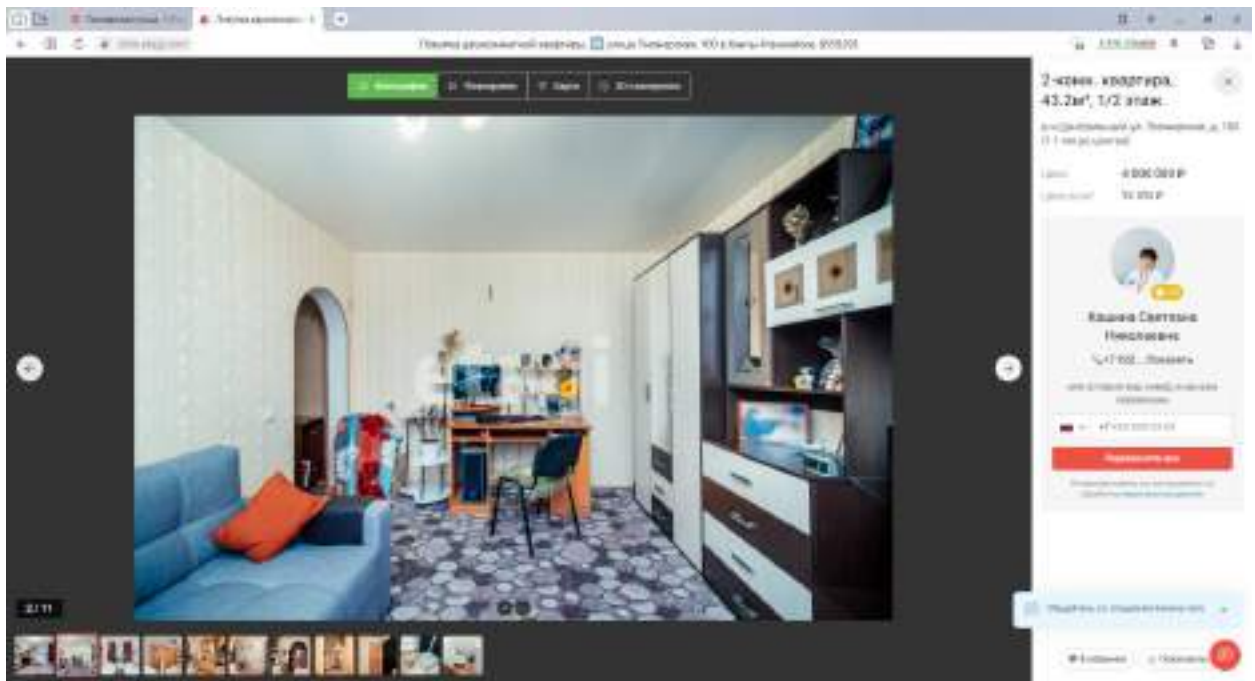
Позвоните мне

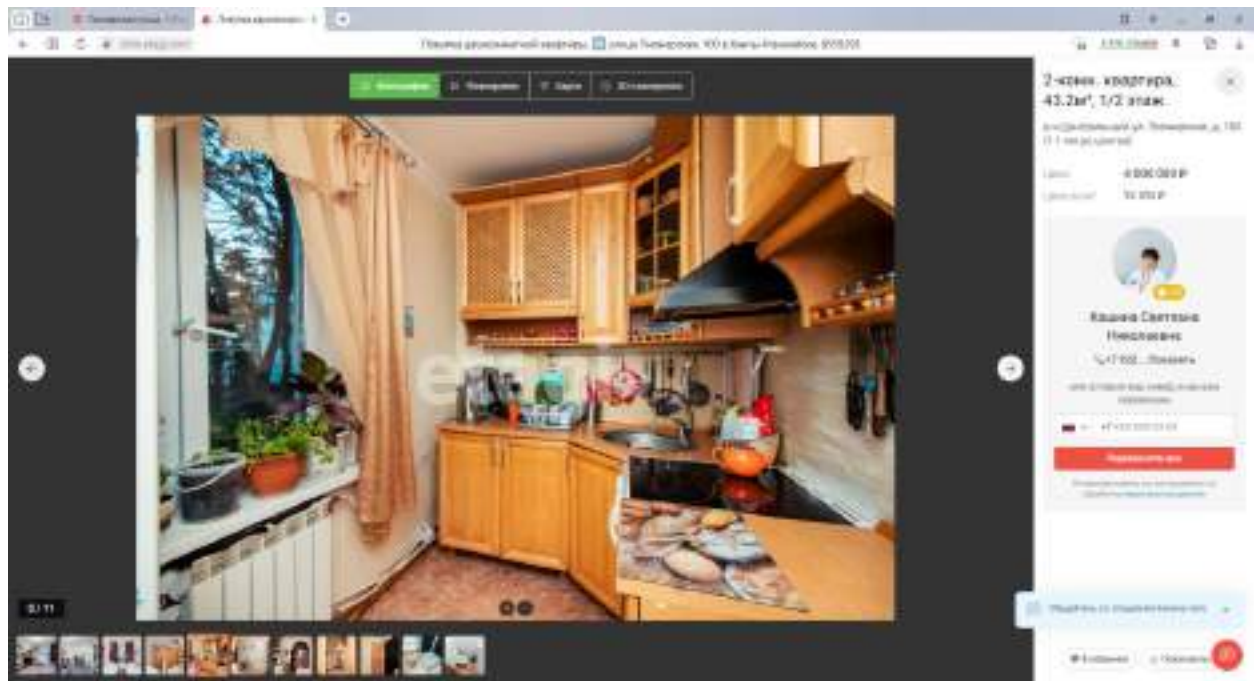


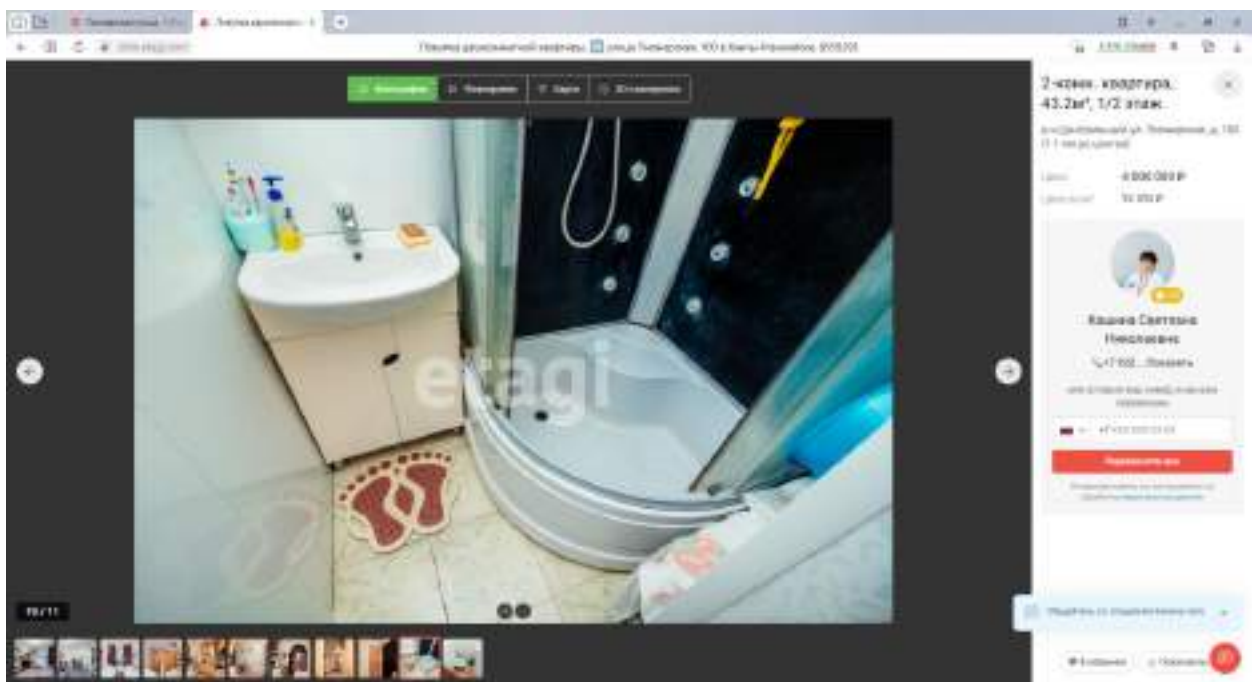
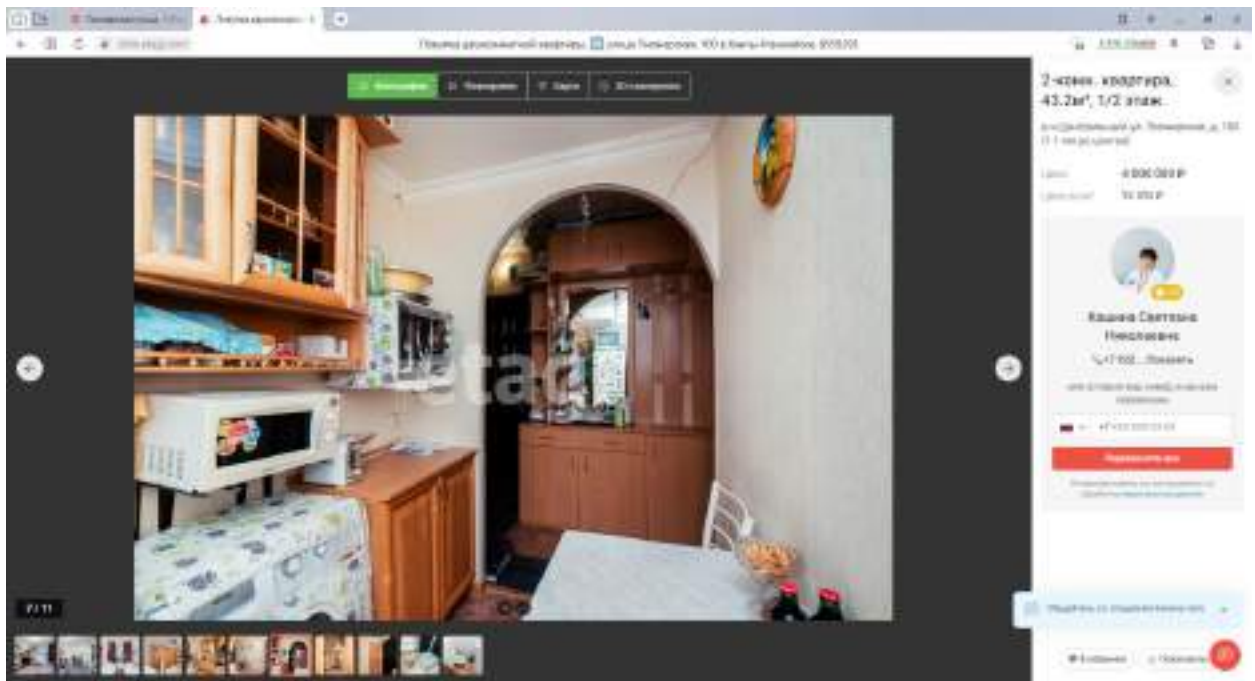
14. <https://khm.etagi.com/realty/6559295/>

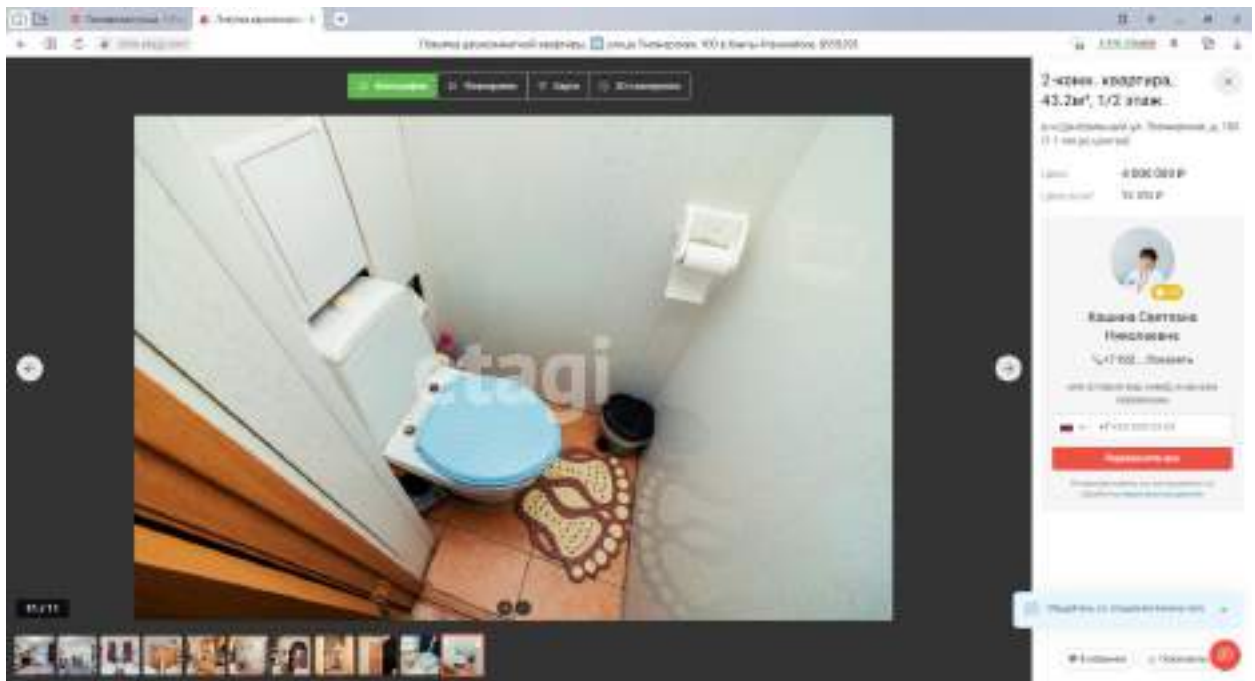






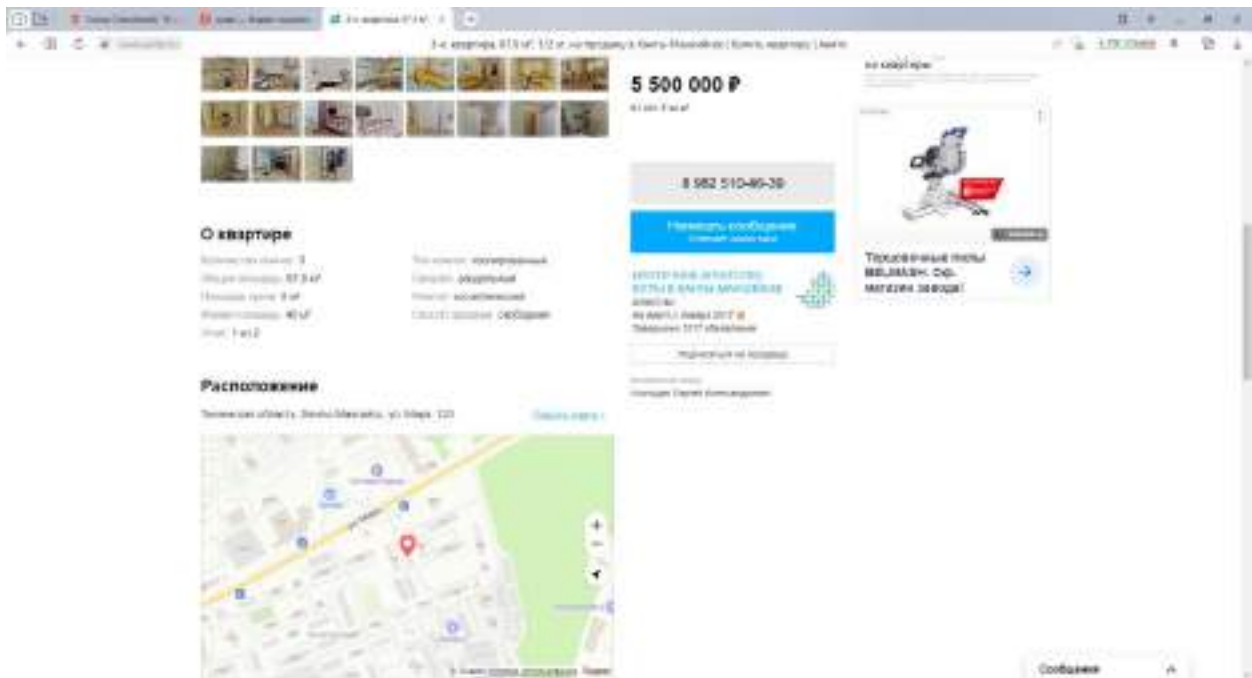
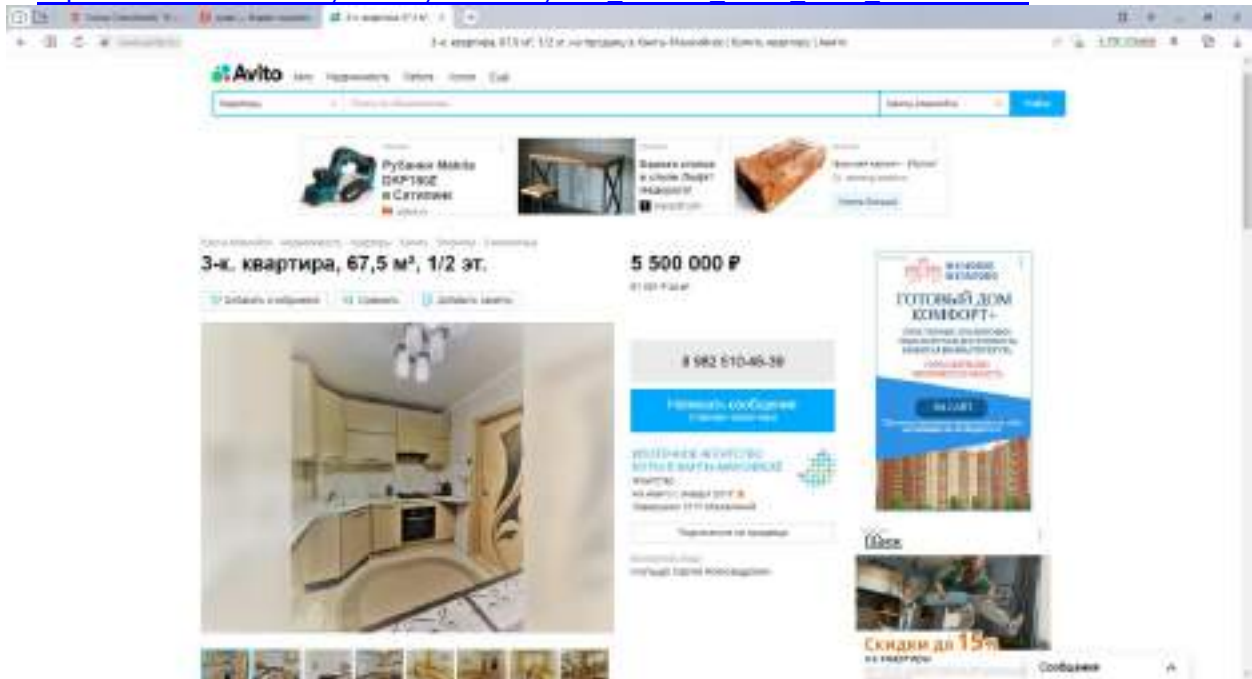


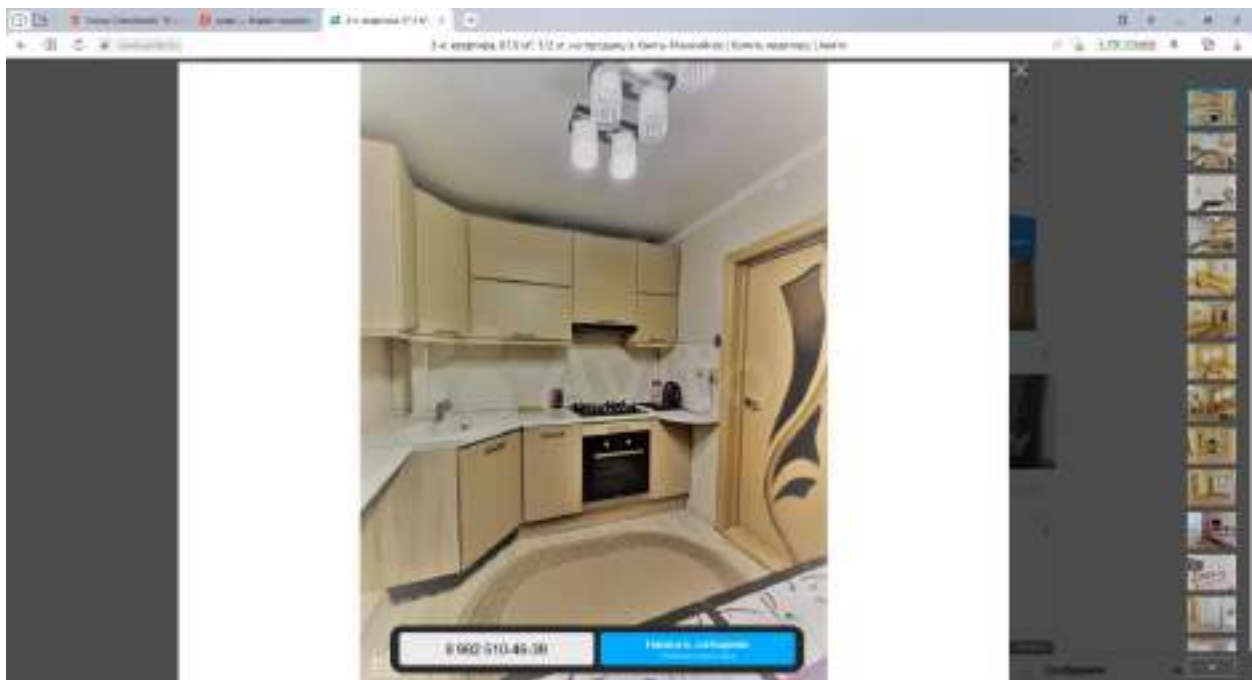
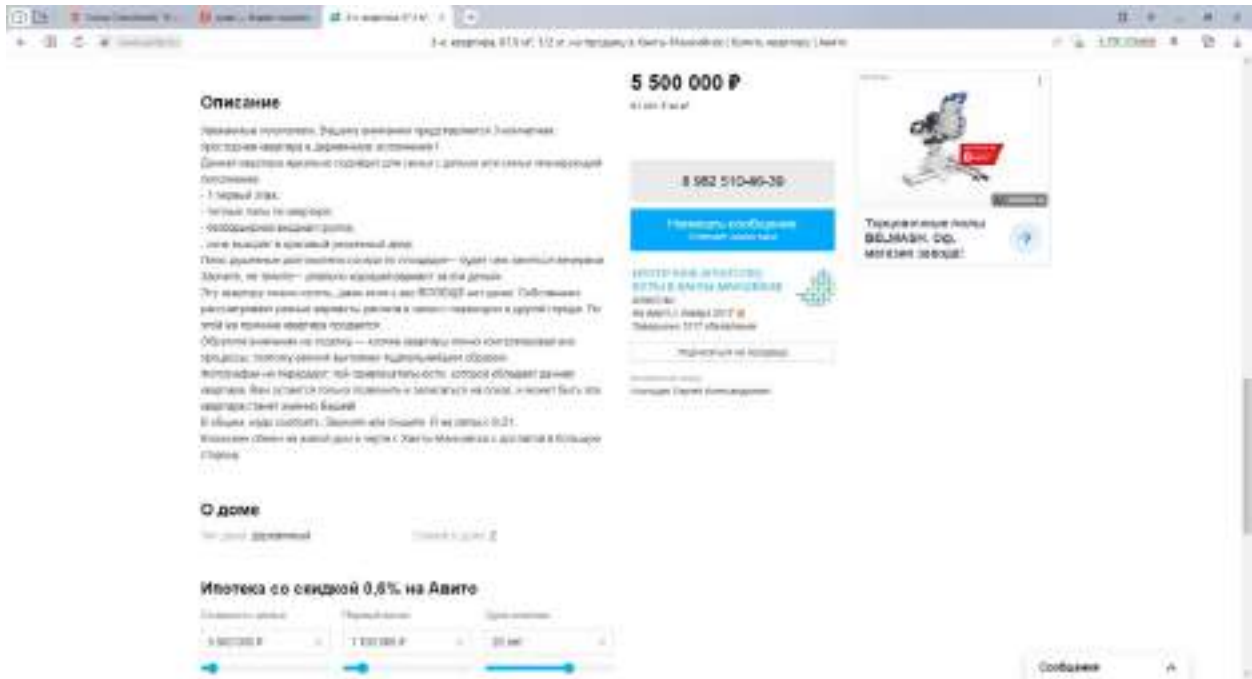


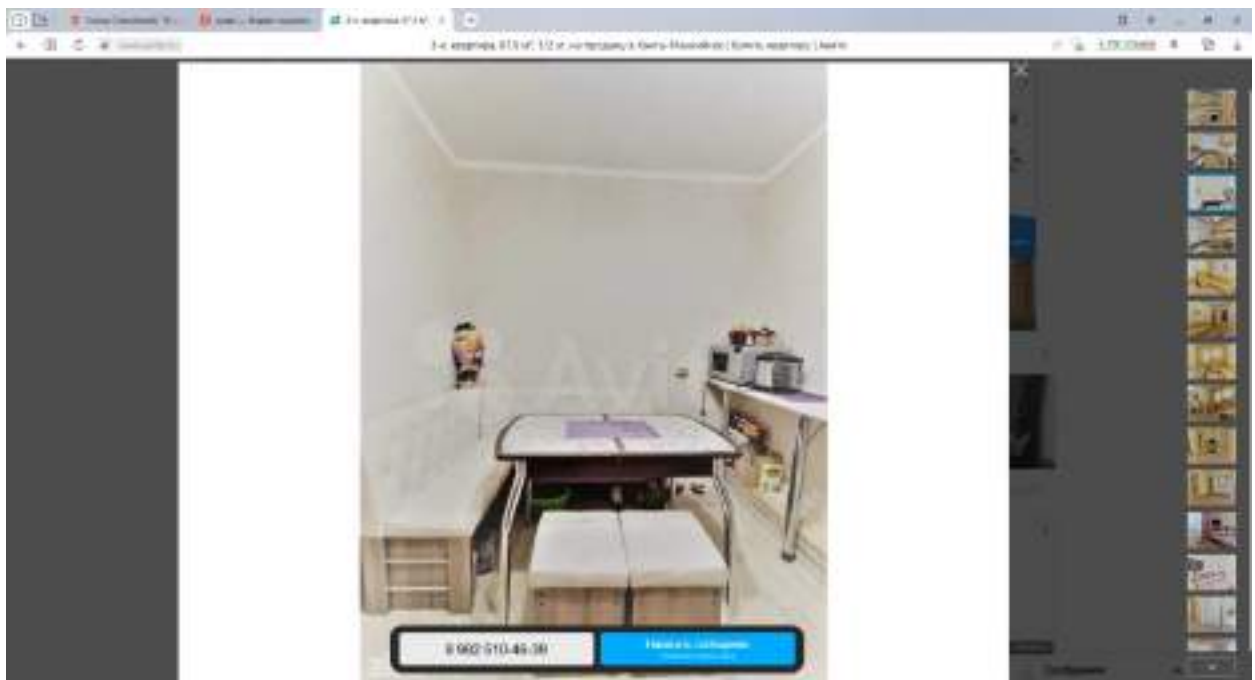
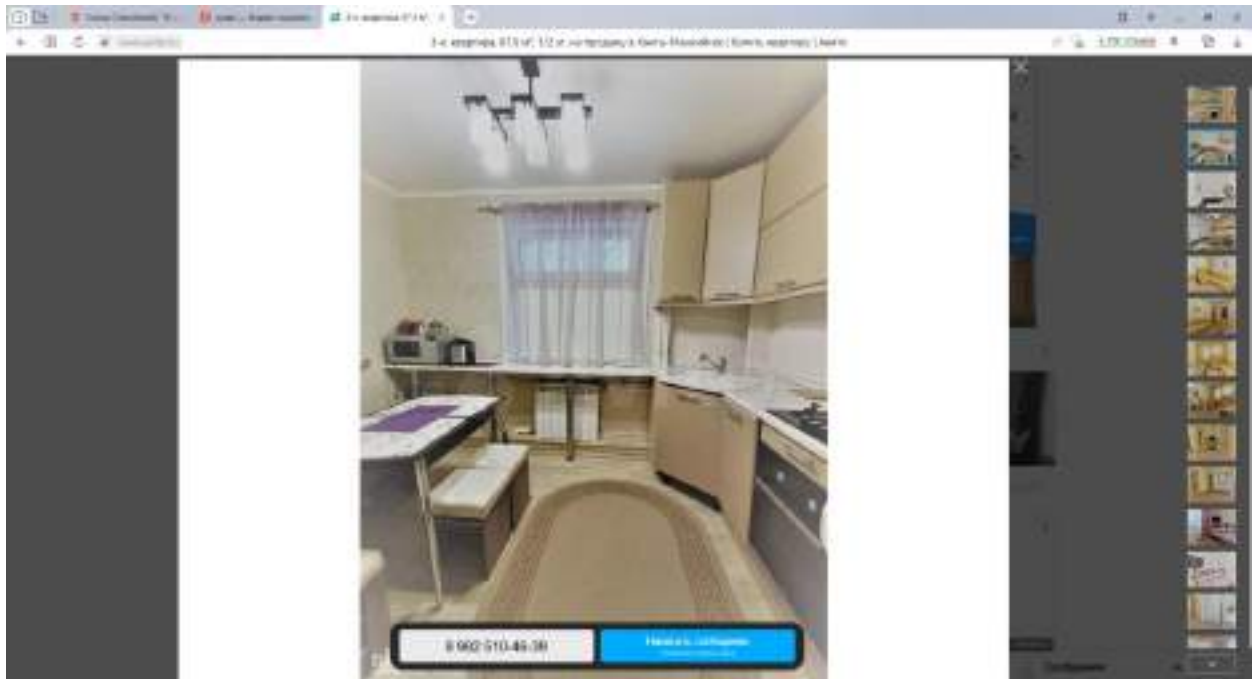


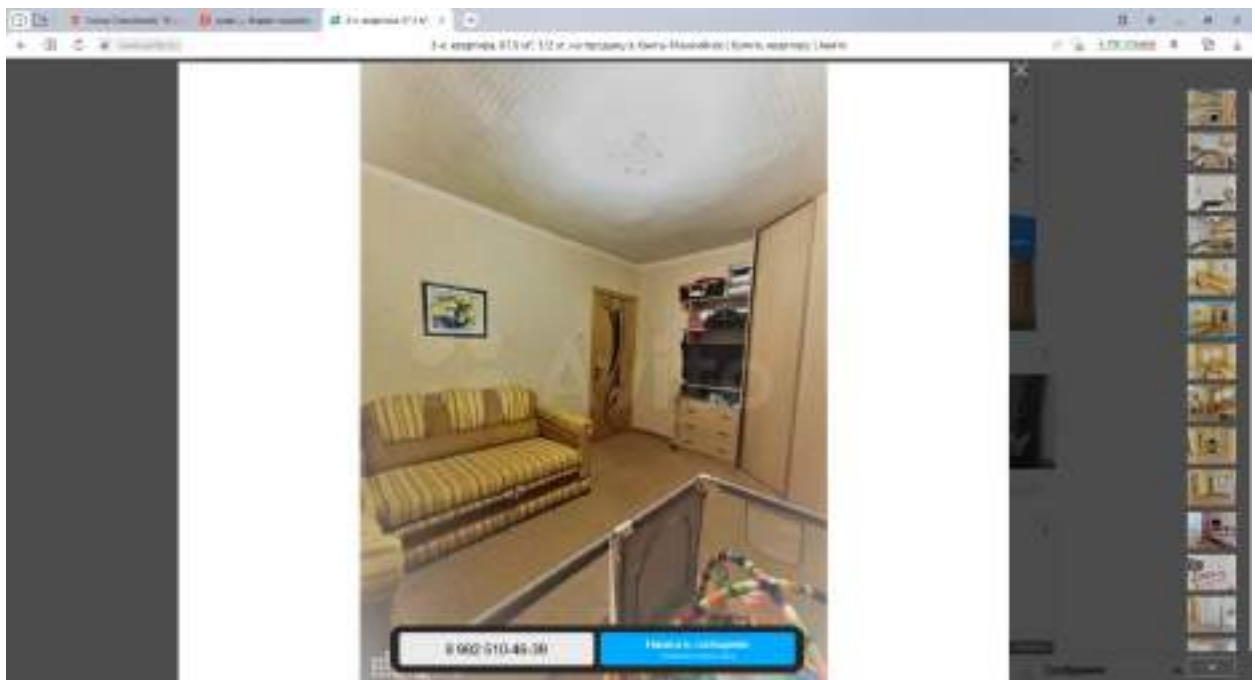
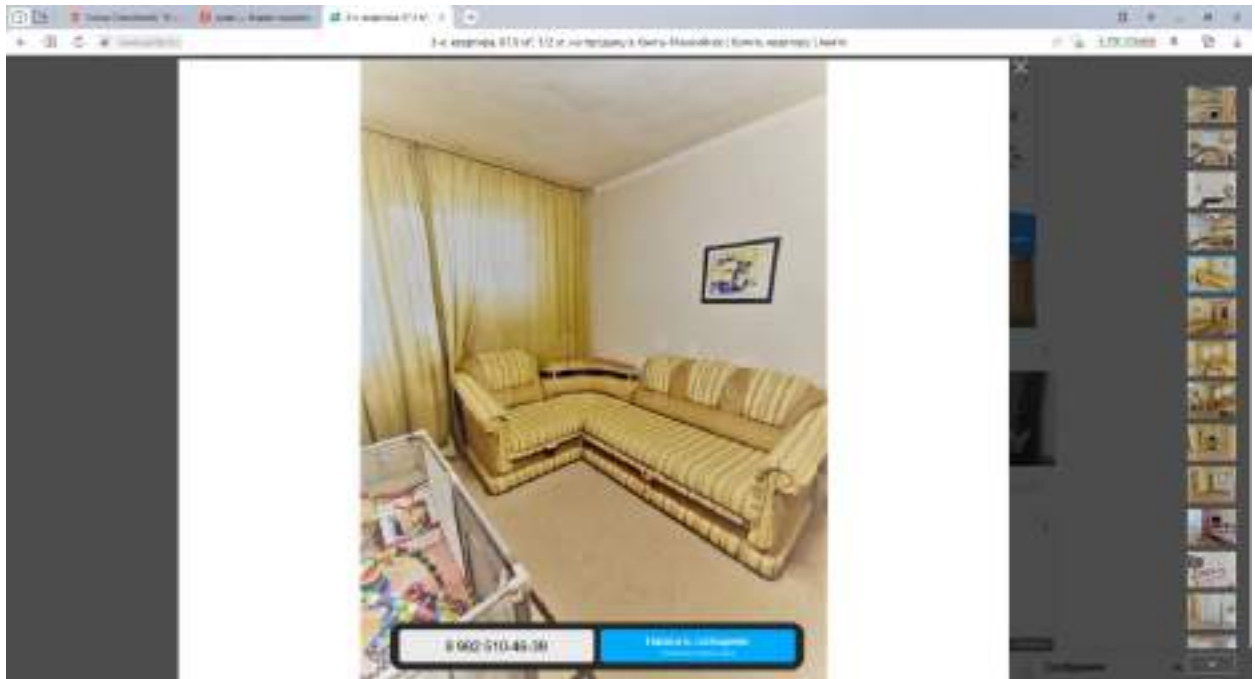
Объекты-аналоги для 3-х комнатной квартиры

1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_675m_12et_2364240024

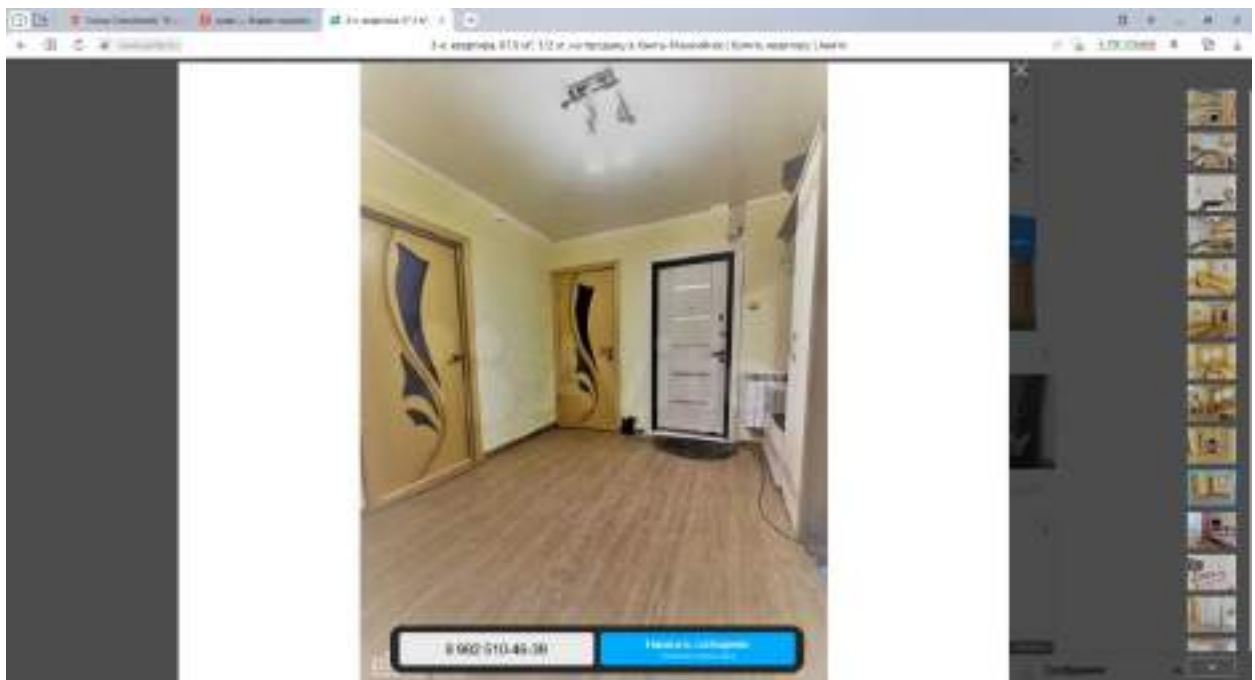
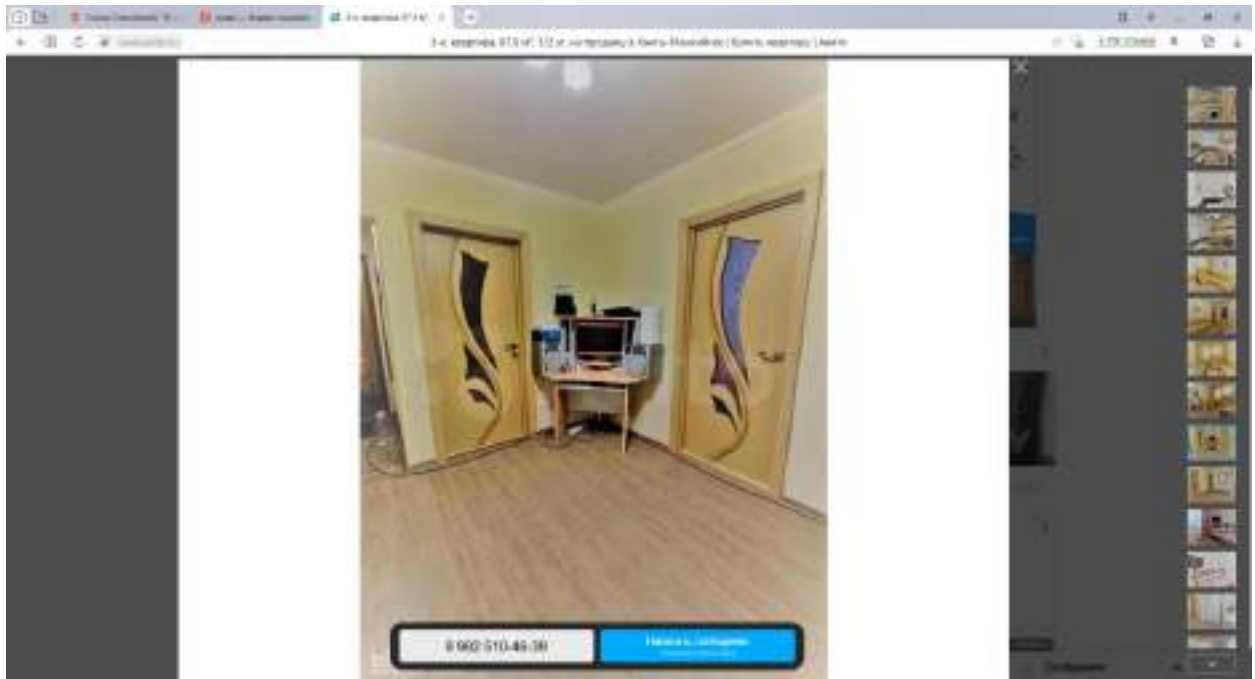


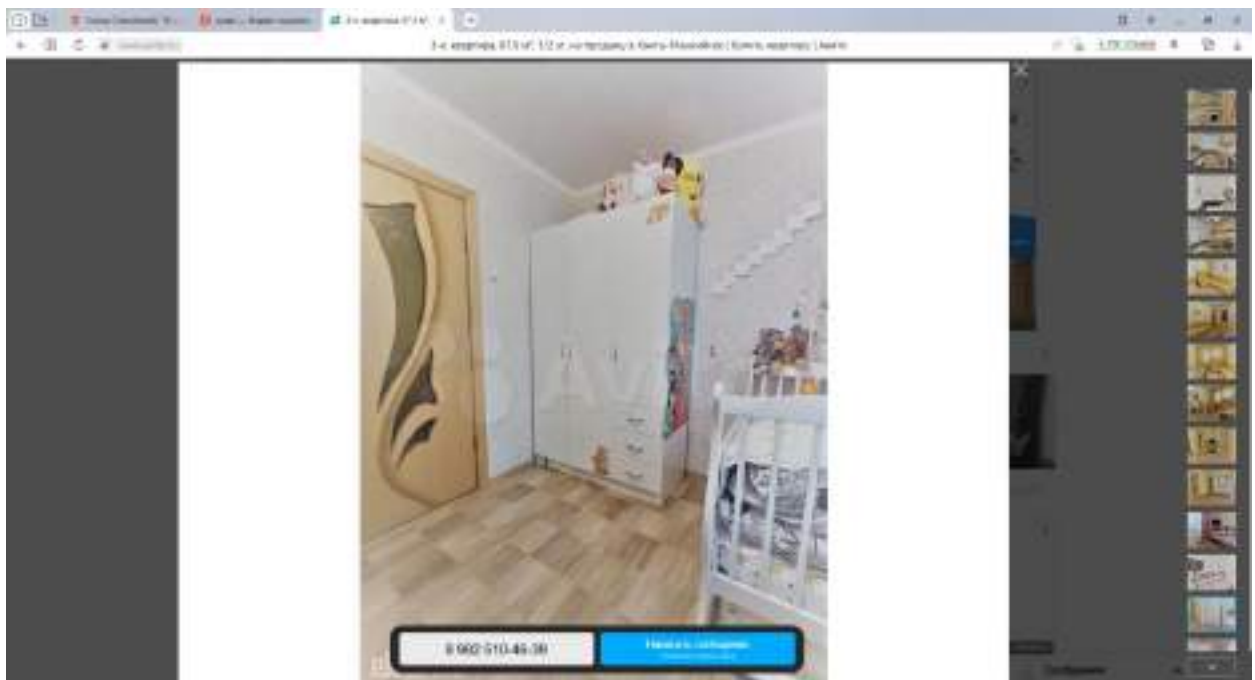
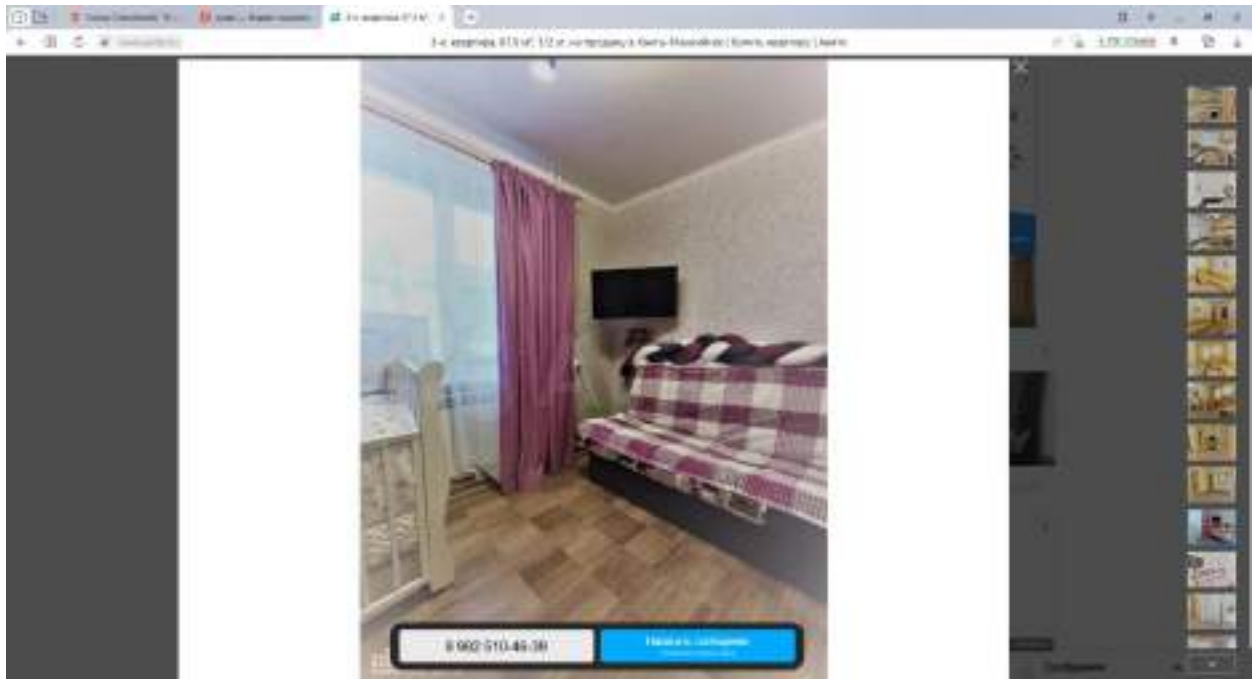


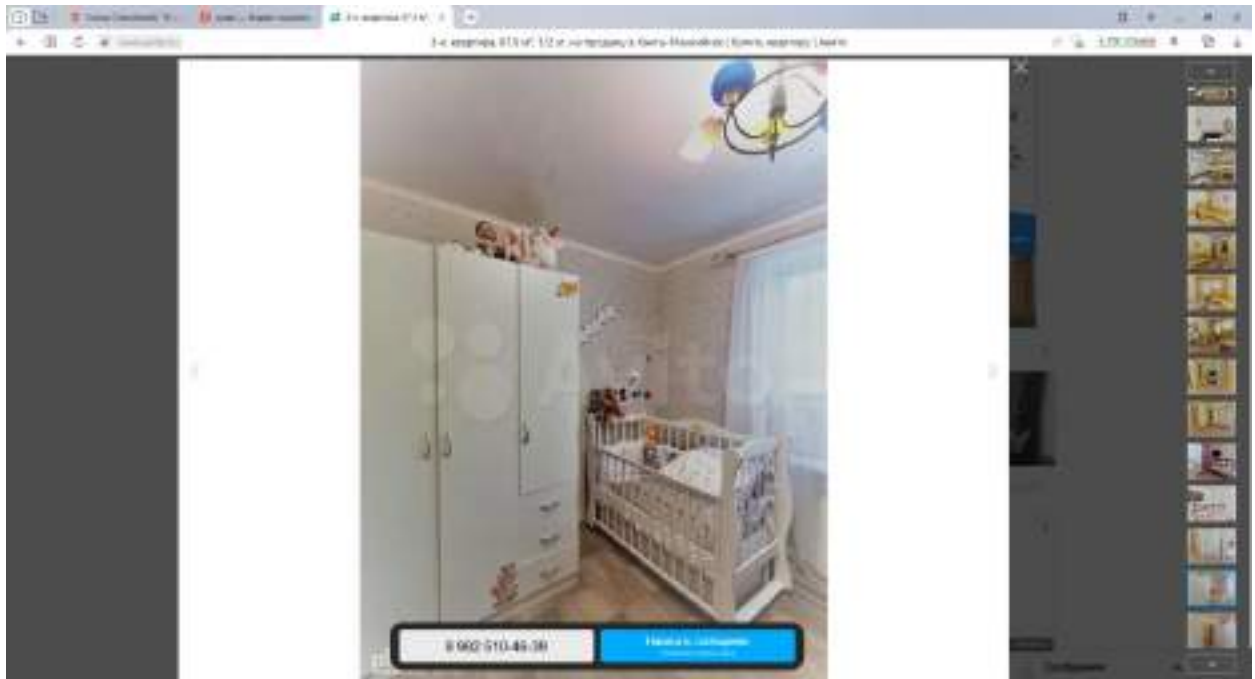


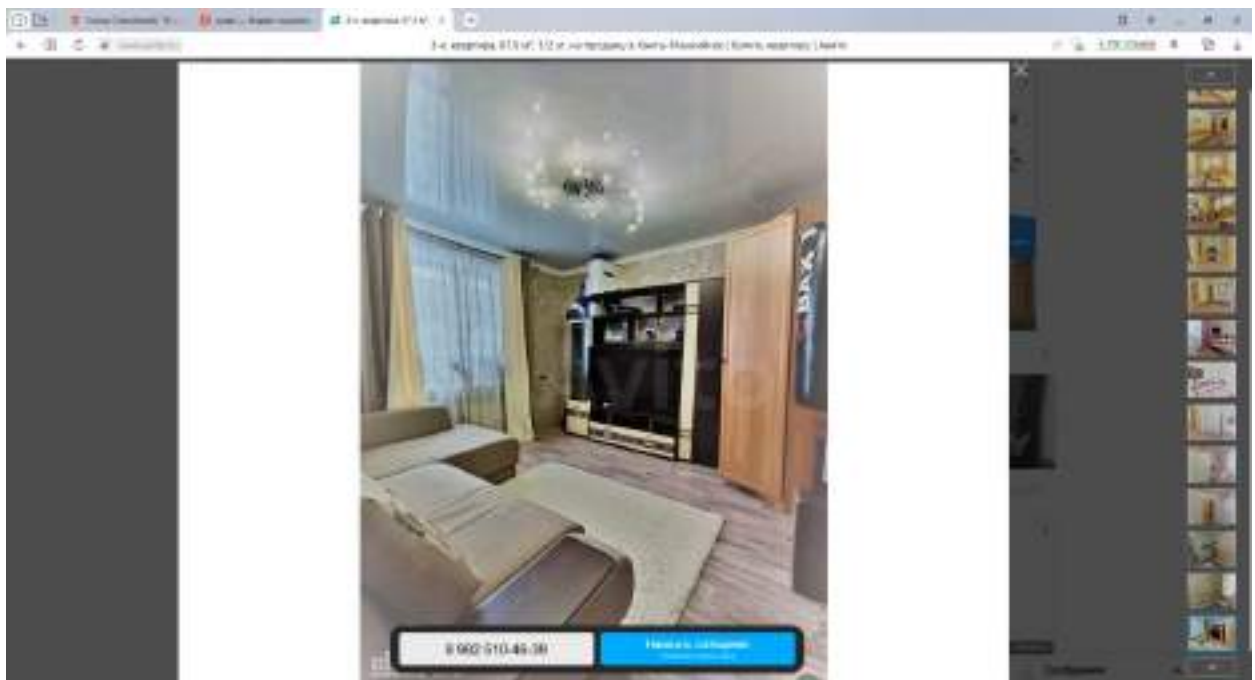
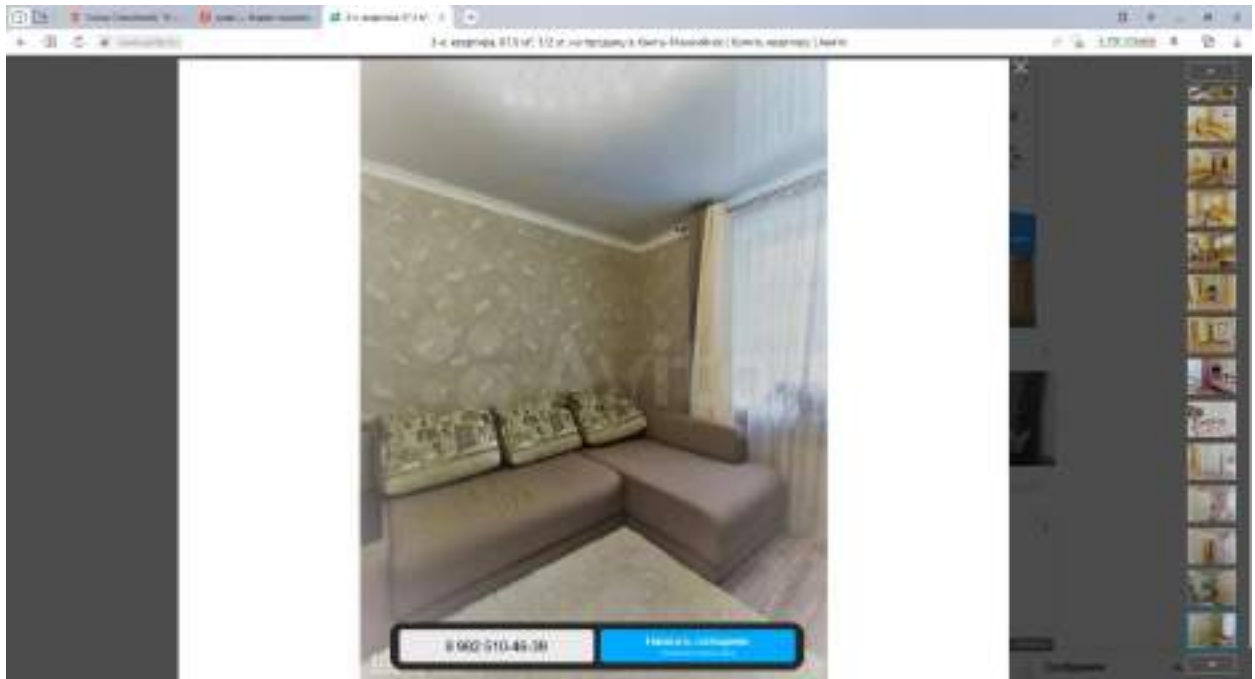


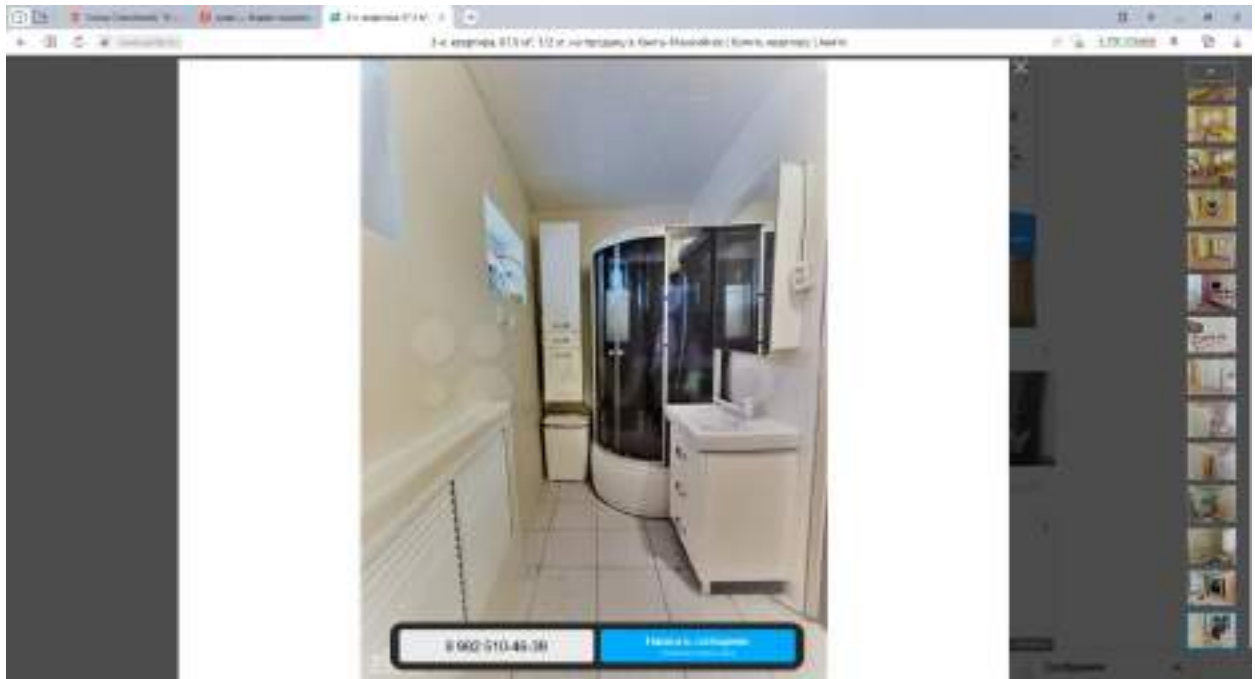




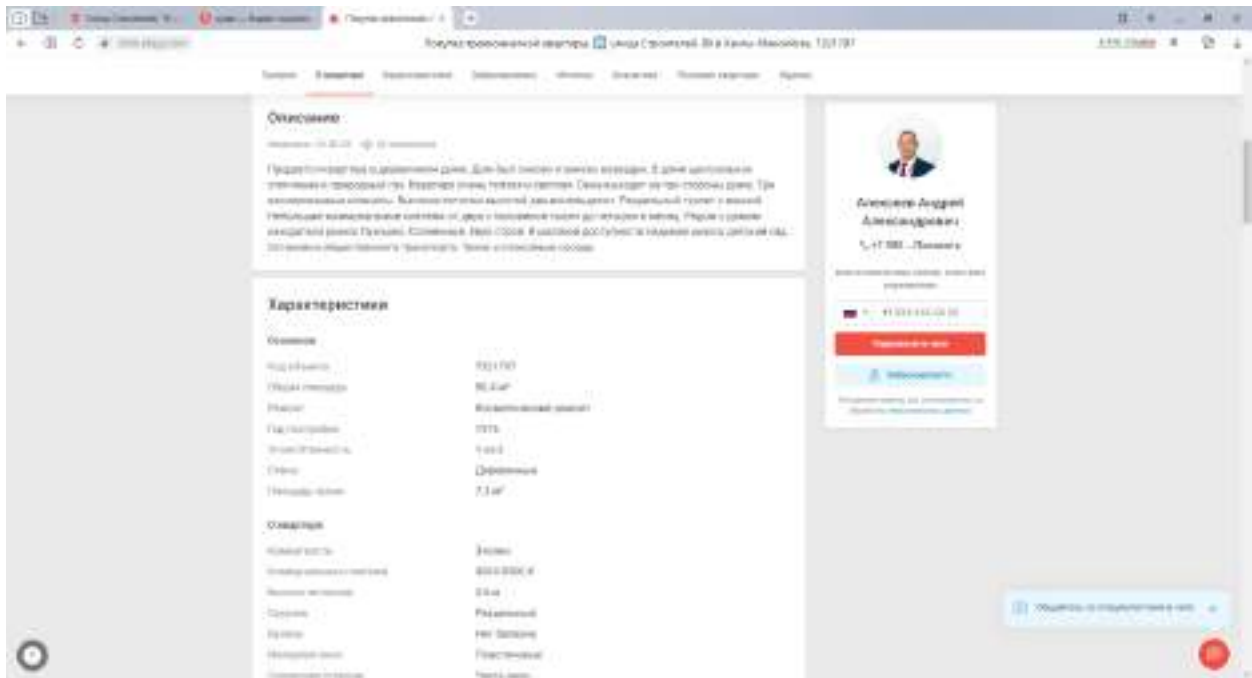
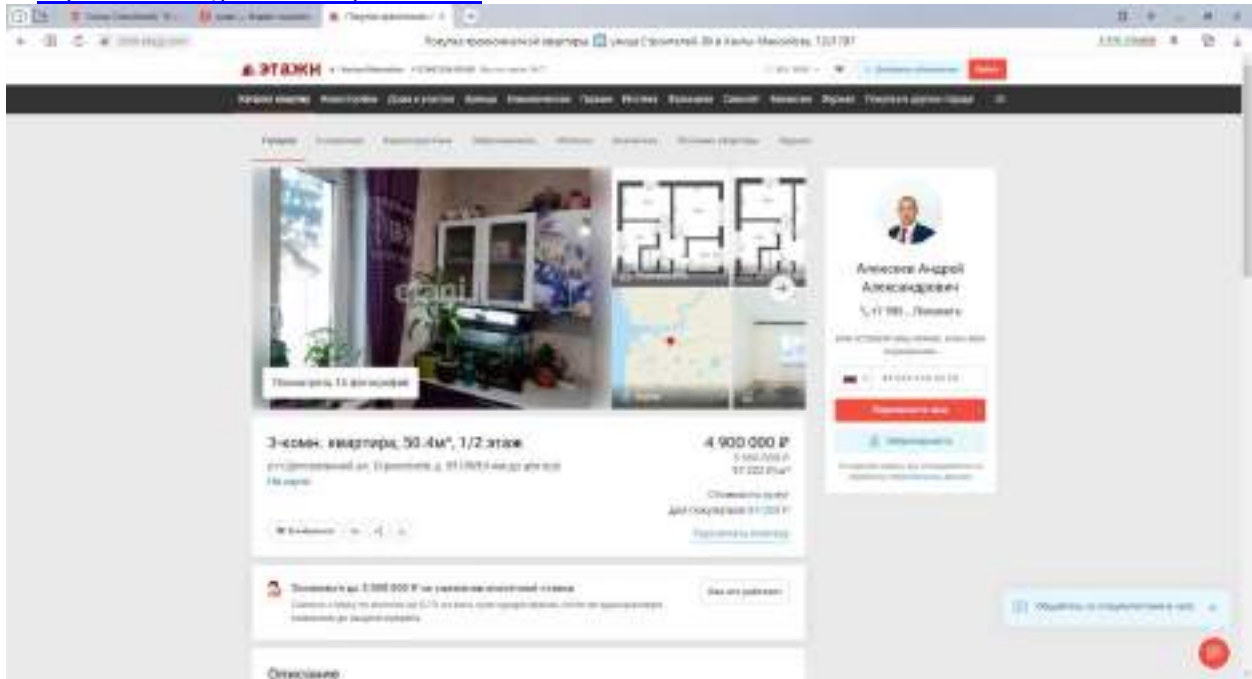


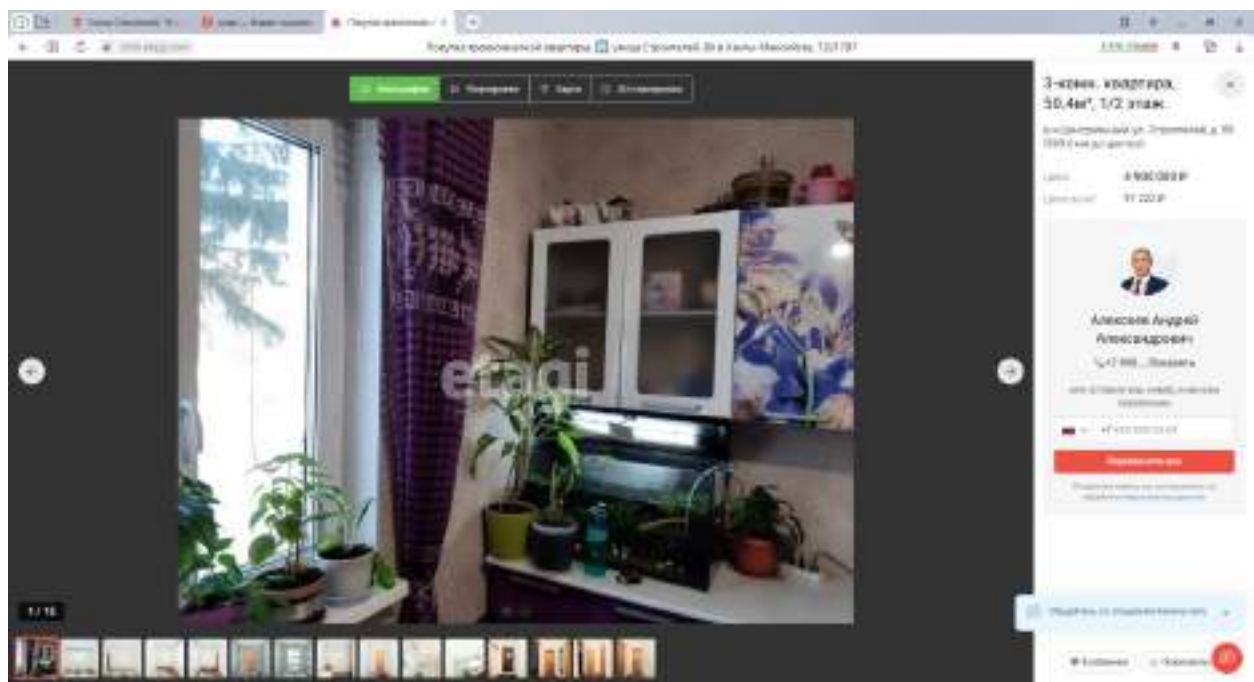
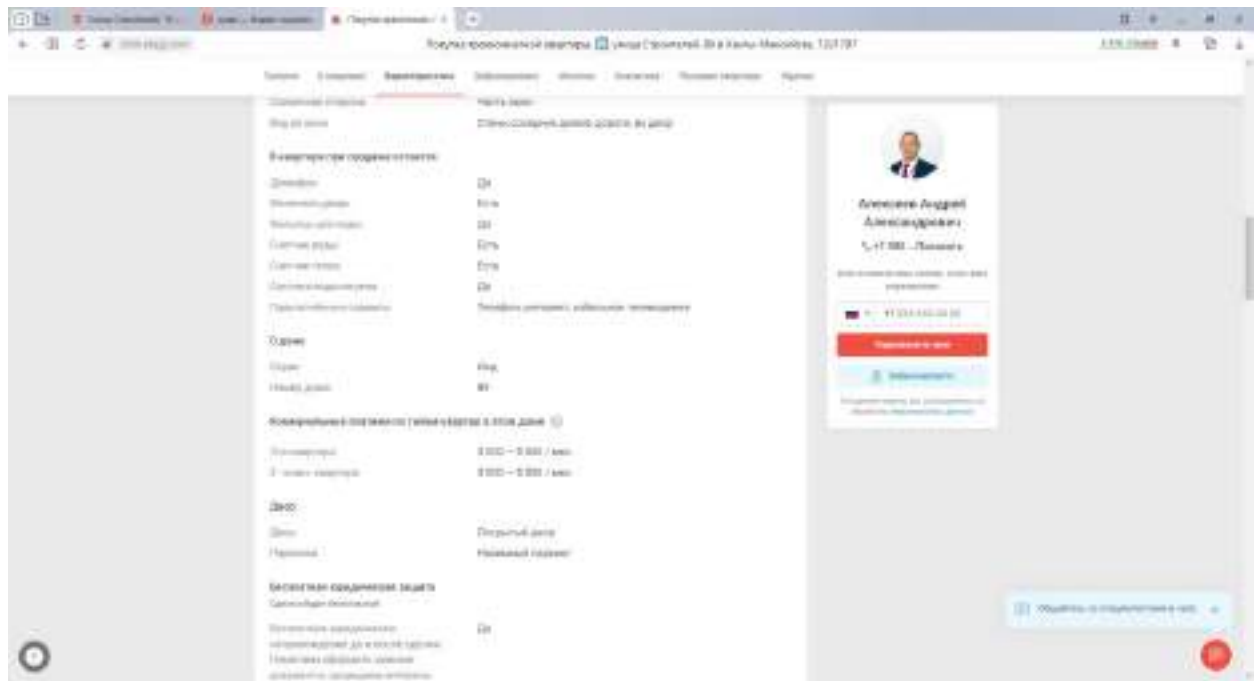


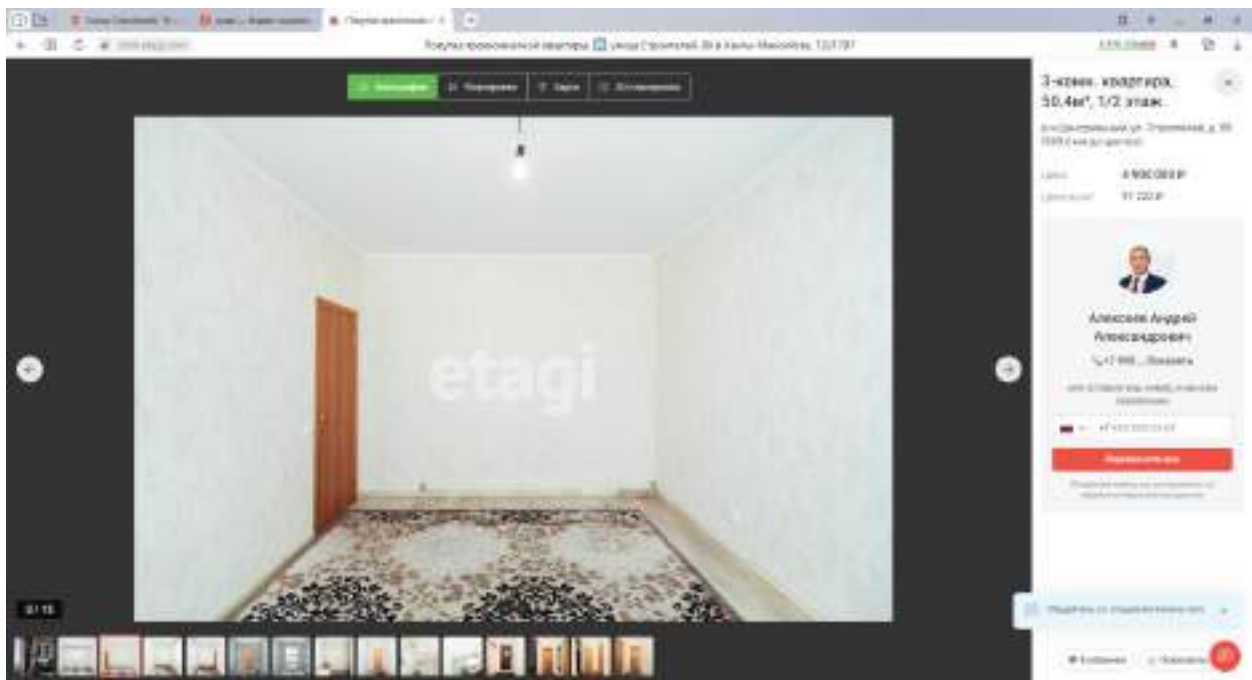
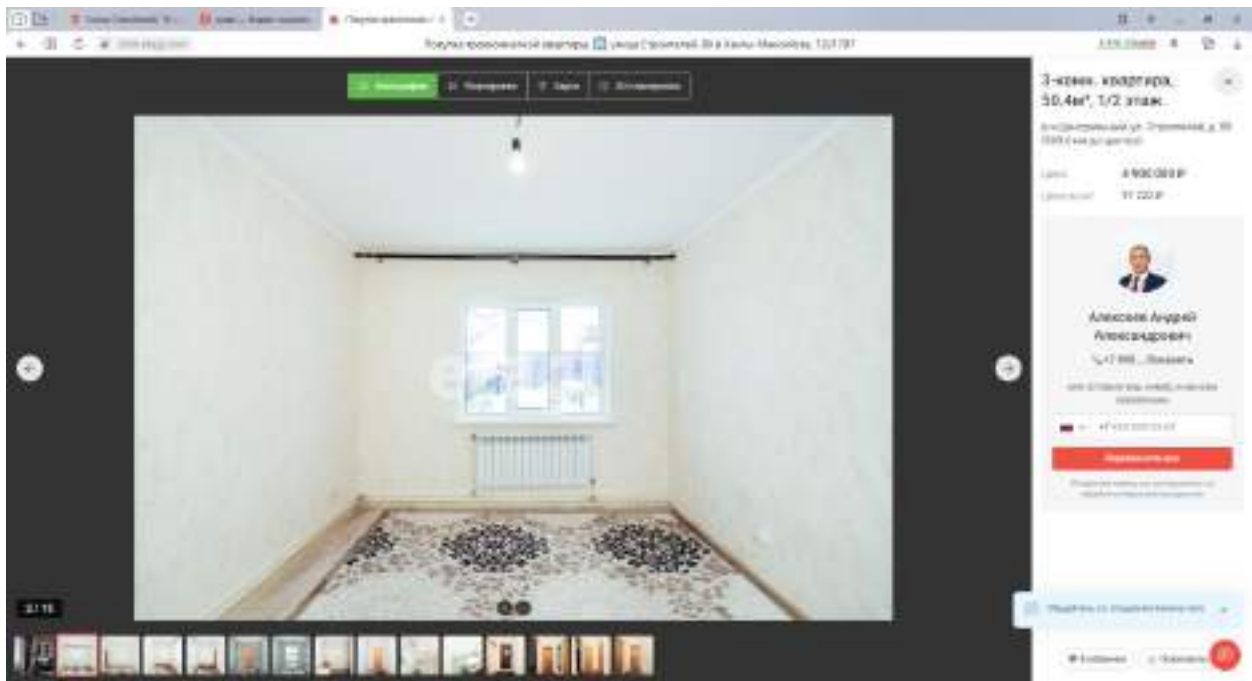


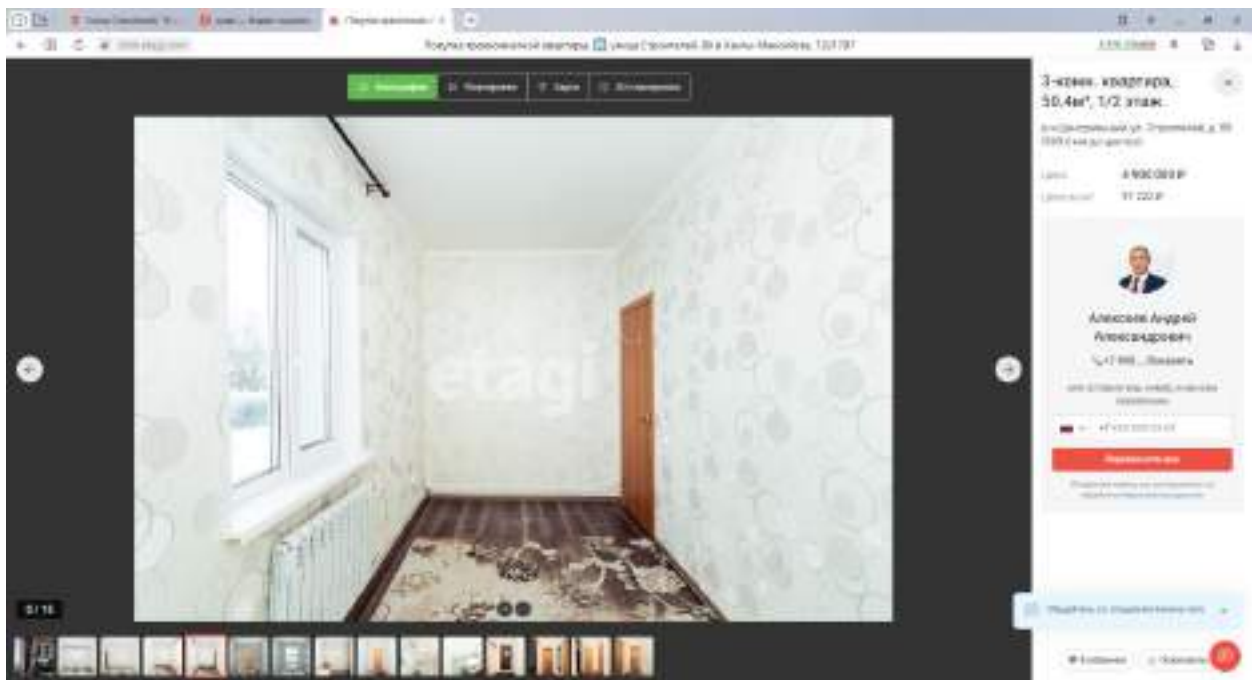
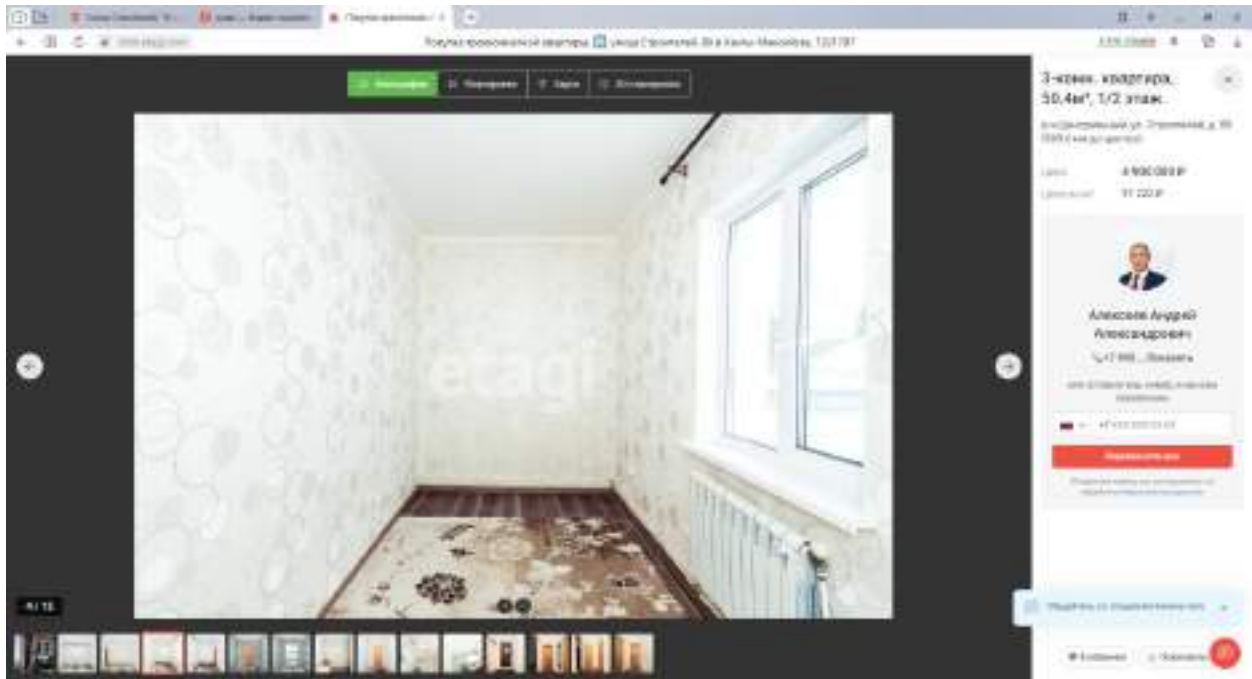


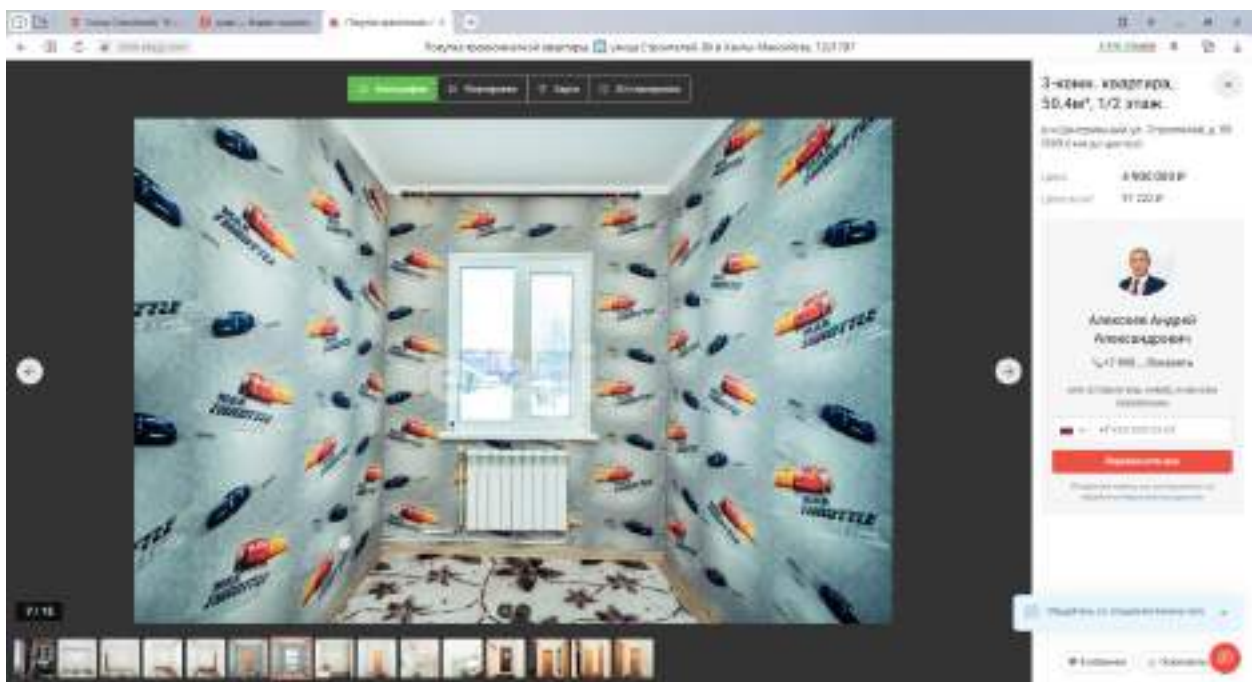
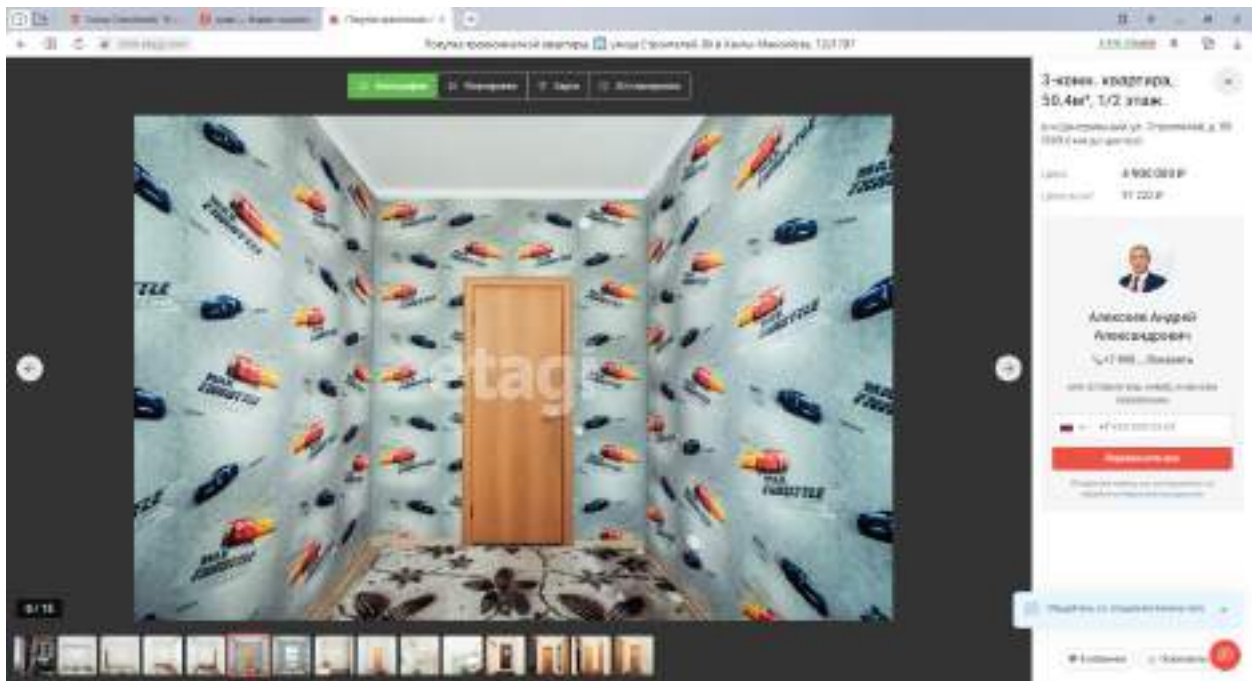
2. <https://kfm.etagi.com/realty/7321797/>

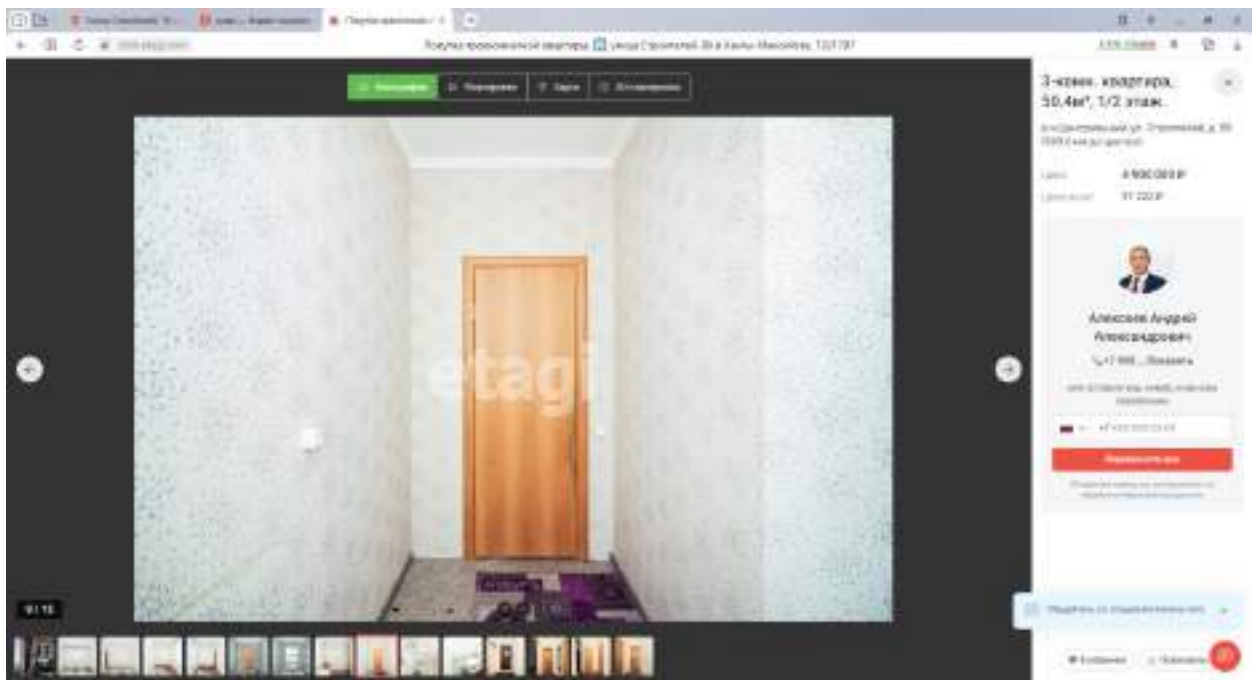
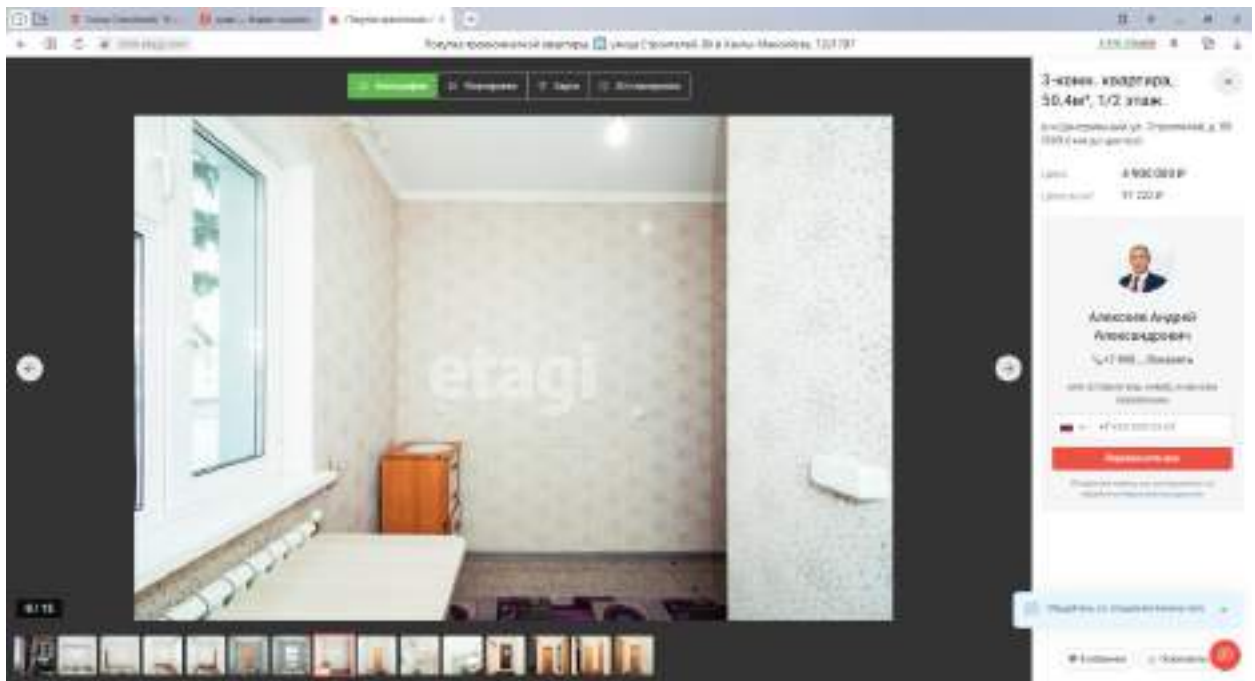


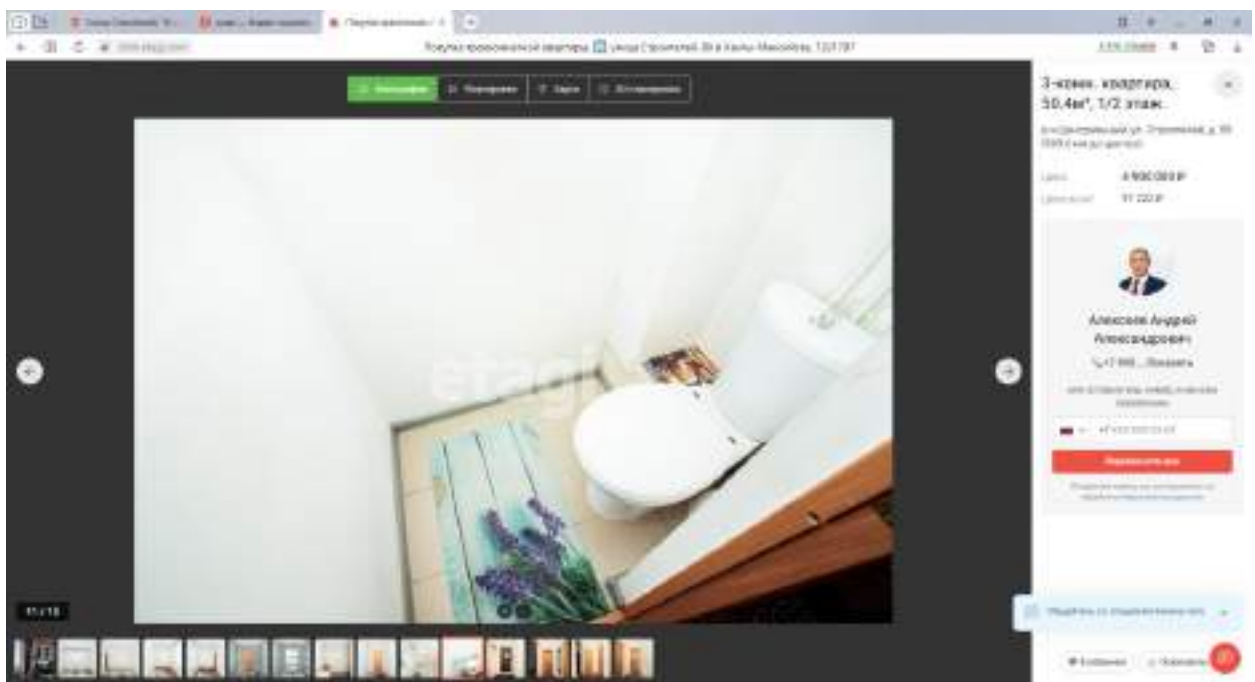
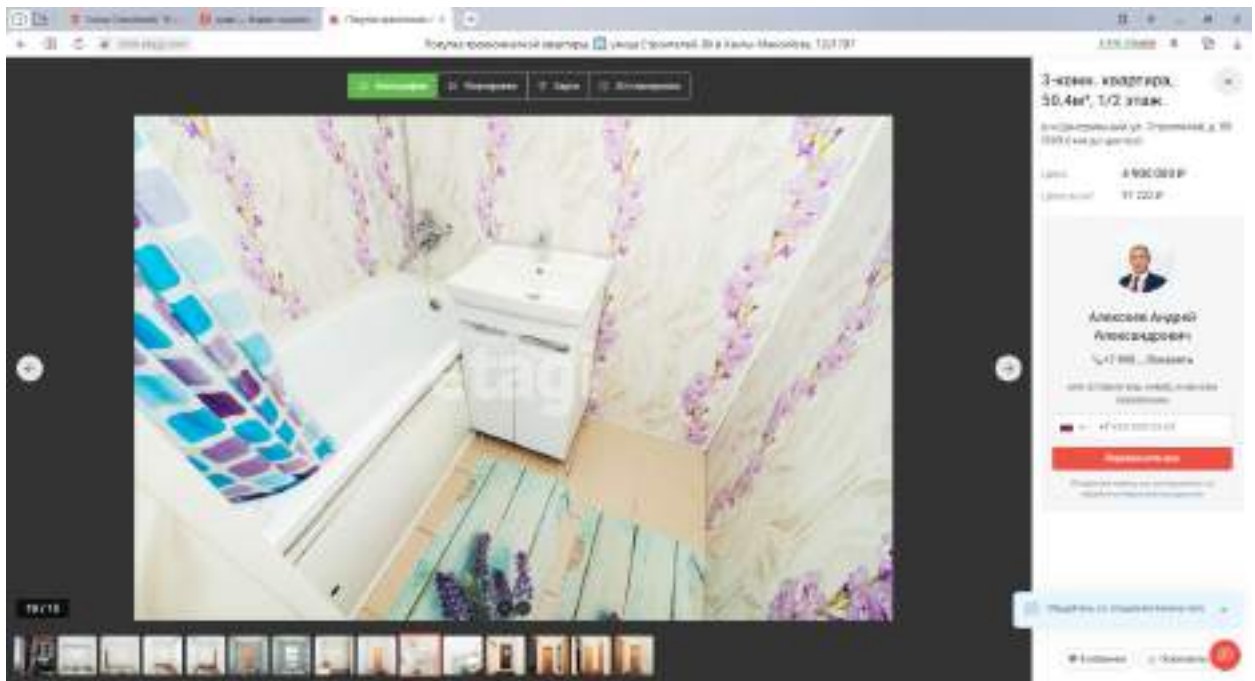


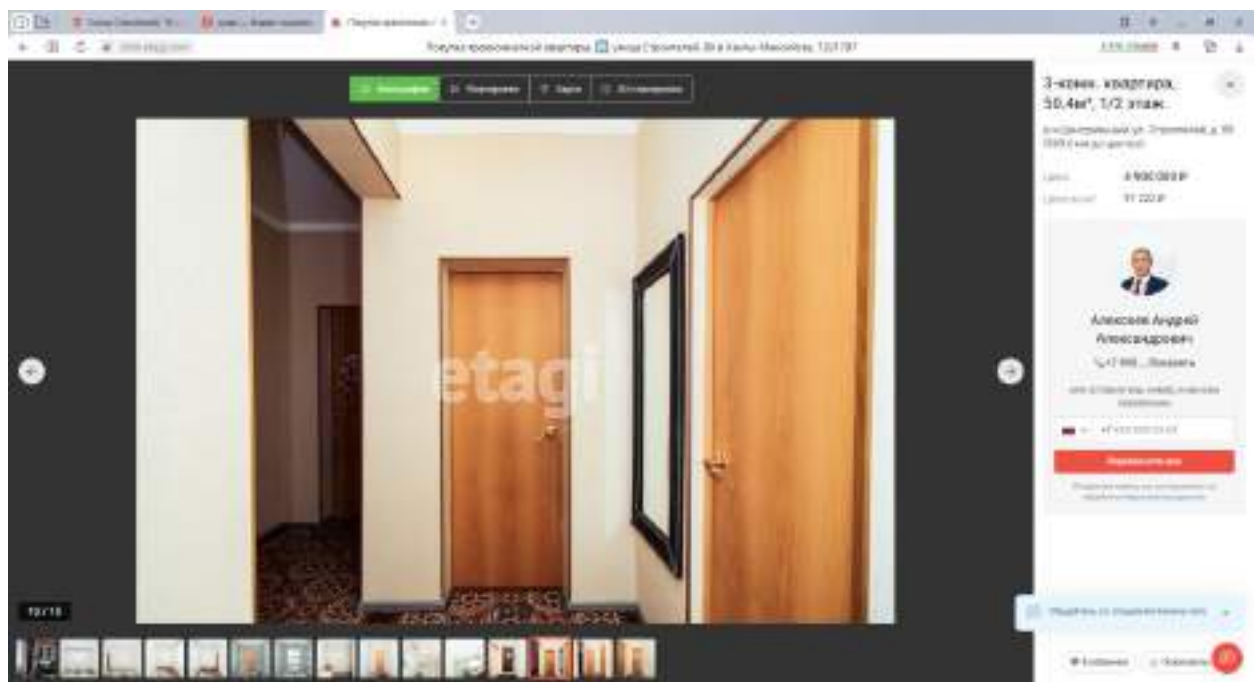
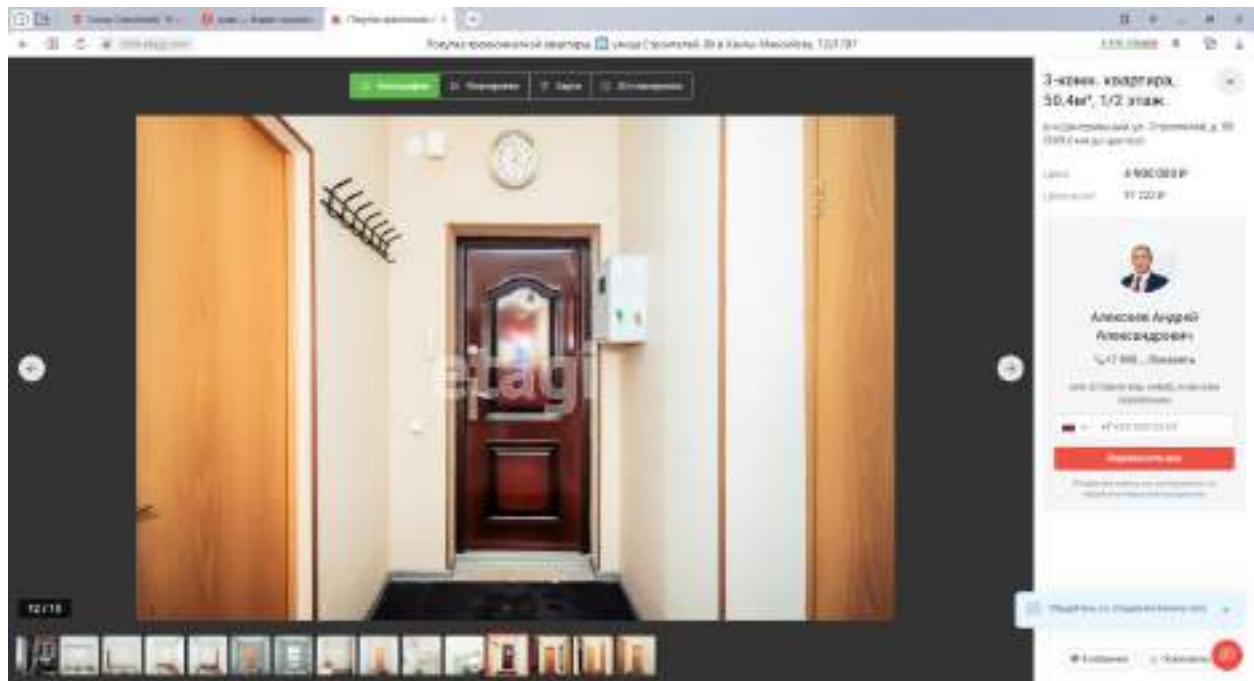








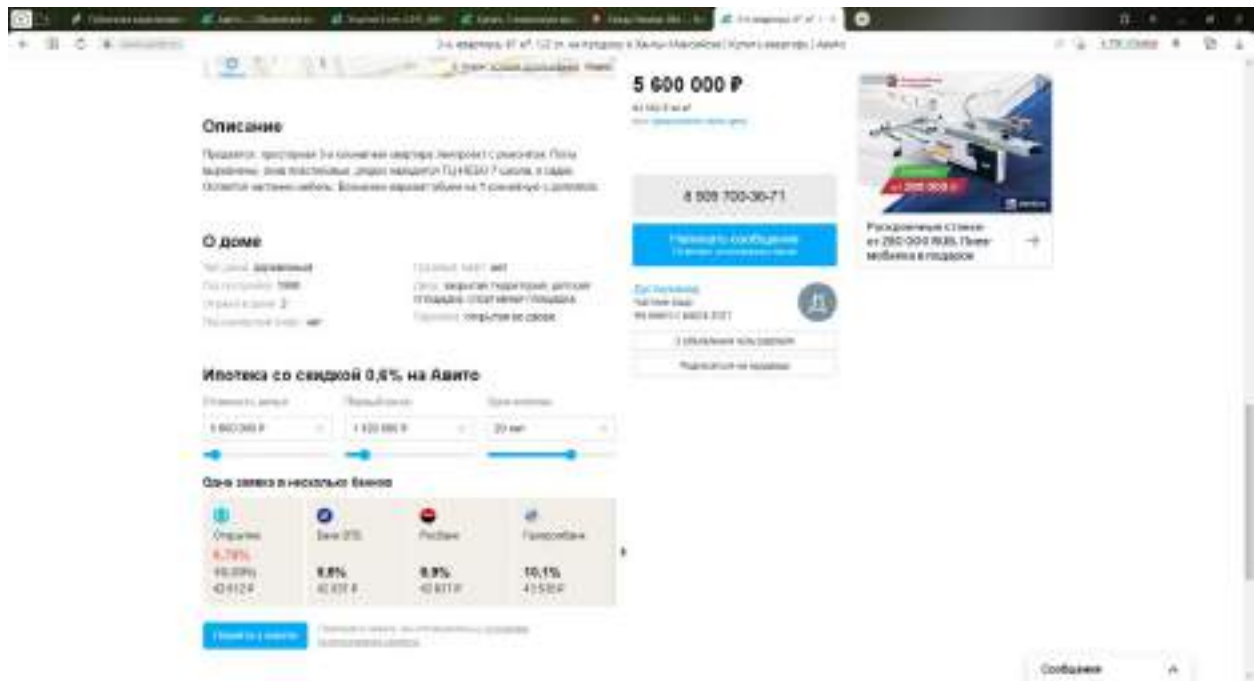


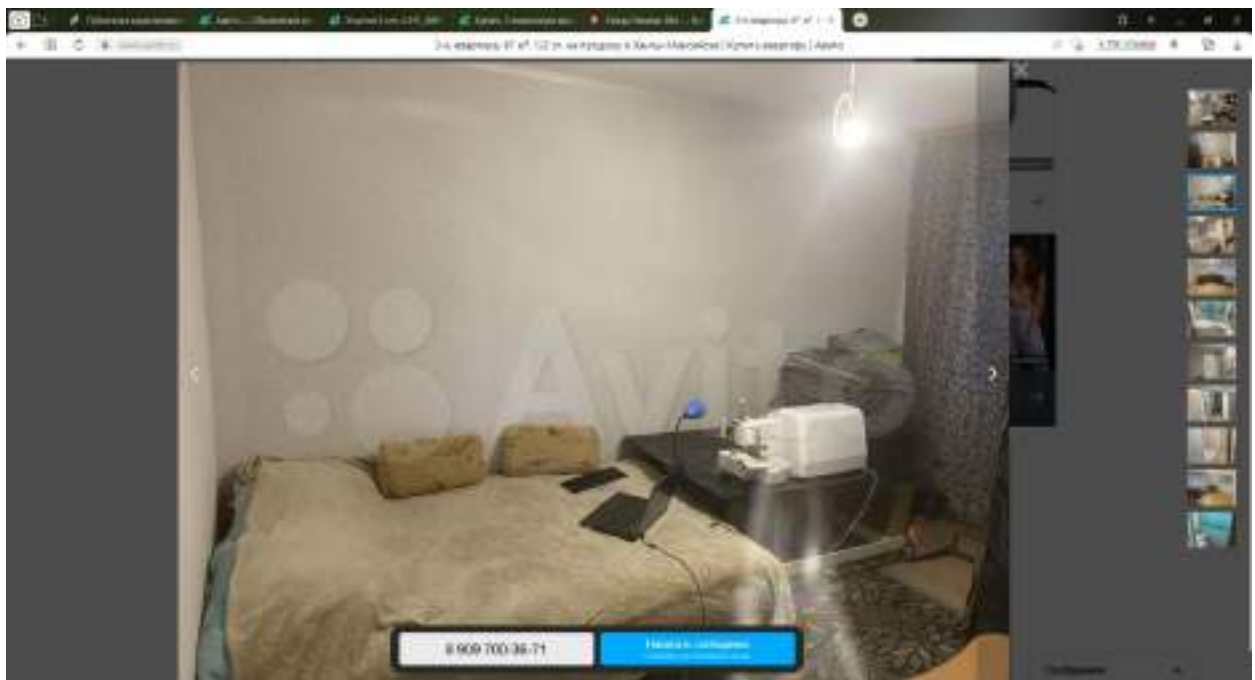
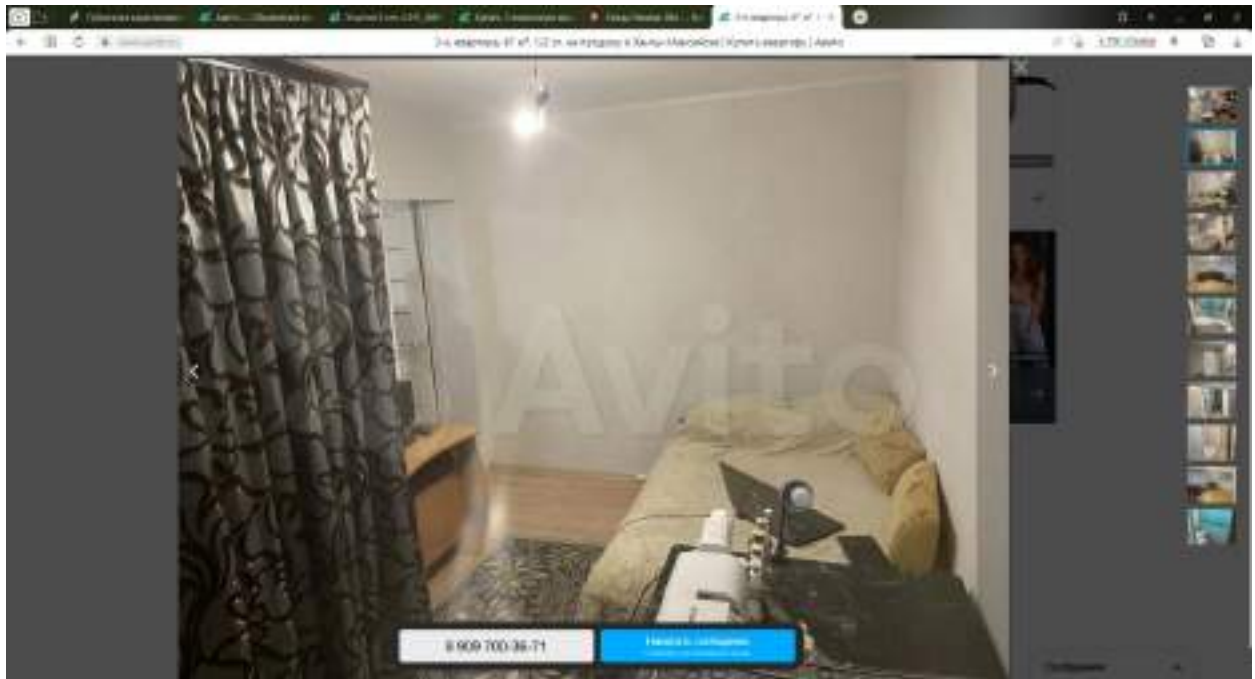


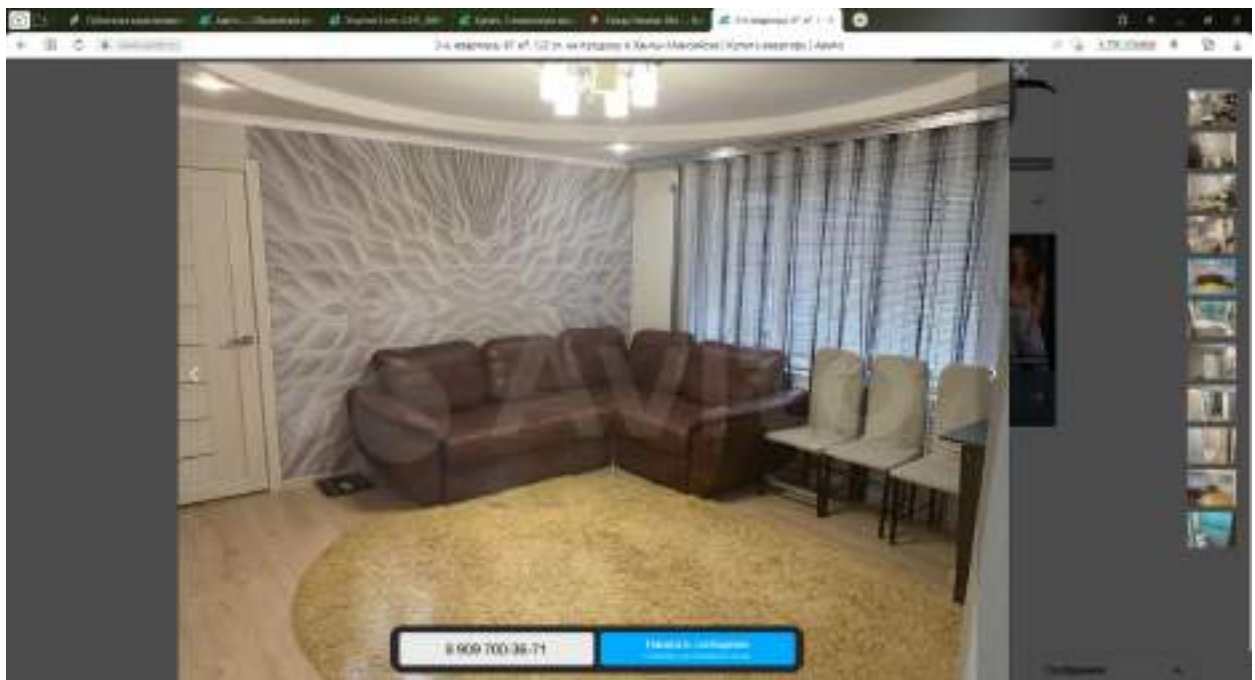
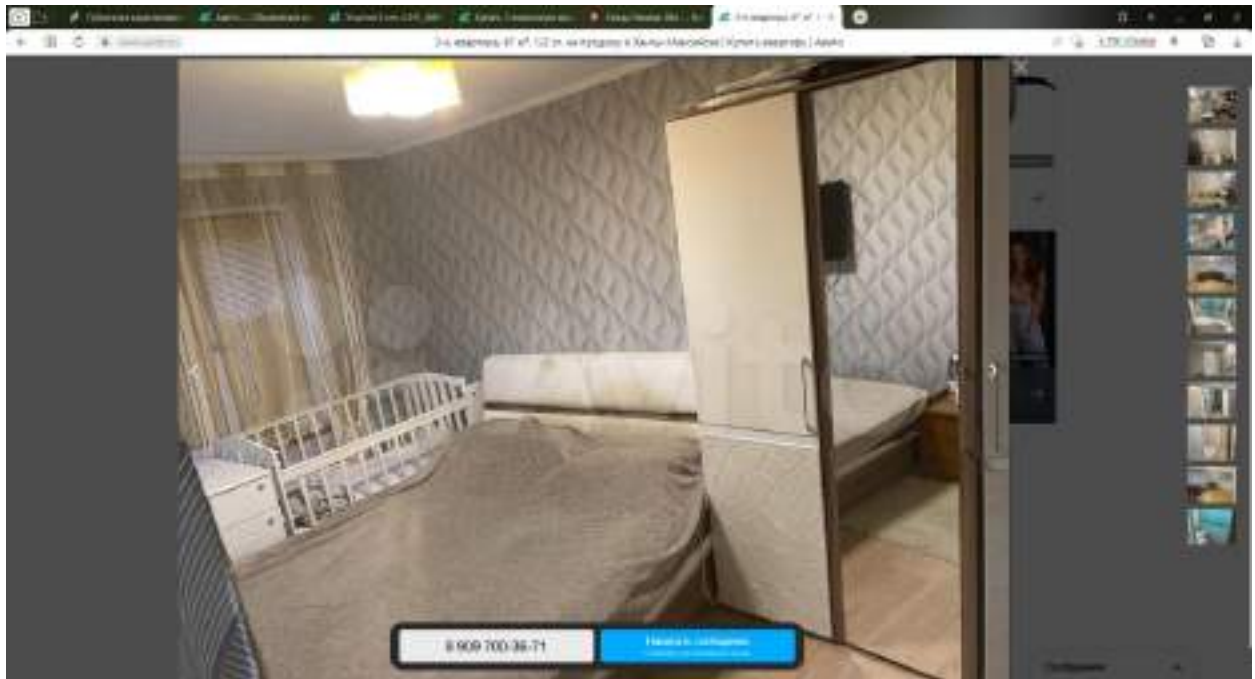
3. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_67m_12et_2440860660

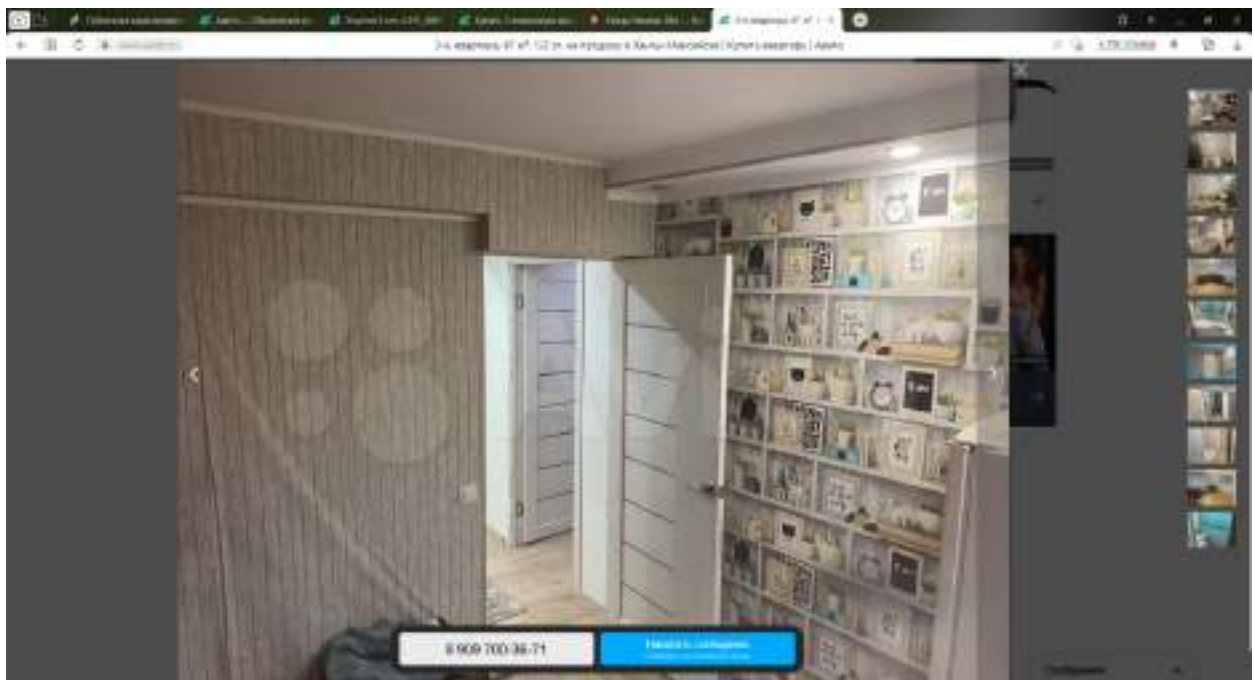
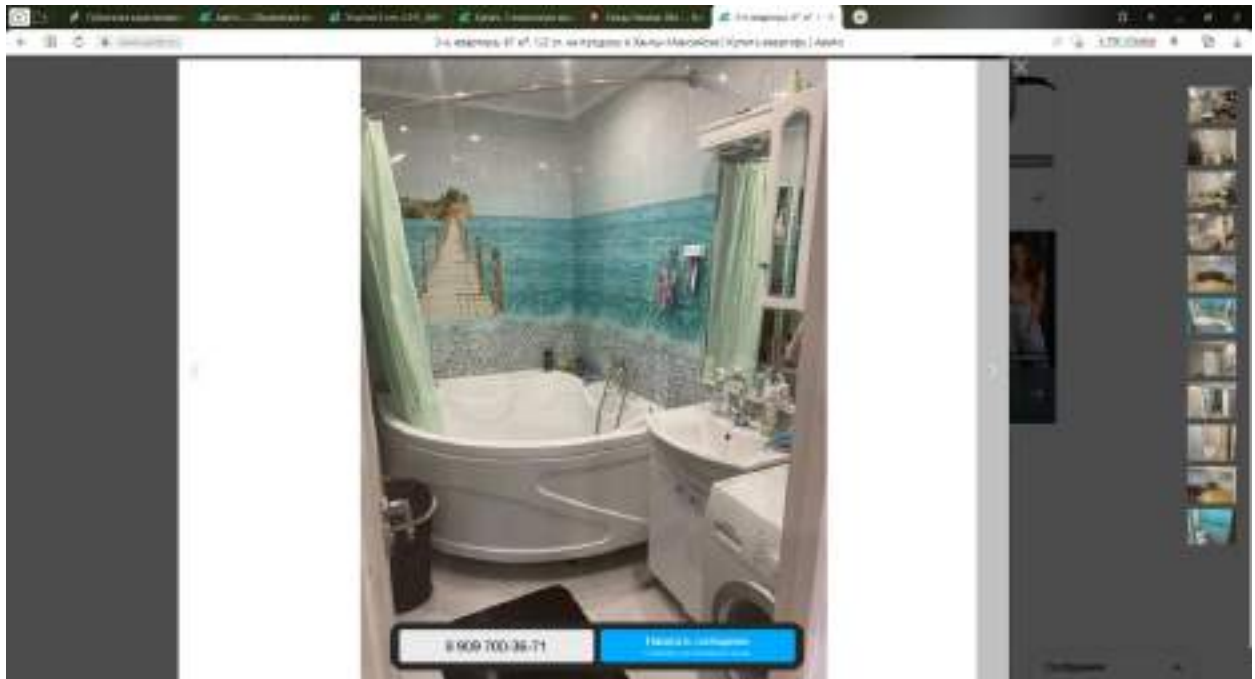
This screenshot shows the top portion of an Avito real estate listing. The main title is "3-к. квартира, 67 м², 1/2 эт." (3-room apartment, 67 m², 1/2 floor). The price is listed as 5 600 000 Р. Below the title are several buttons: "Дополнить объявление", "Создать", and "Дополнить объявление". A large photo of the apartment's kitchen is displayed. To the right, there are two smaller advertisements: one for a "Электрообогрев системы" (Electric heating system) and another for "Плиточный клей" (Tile adhesive). At the bottom right, there is a green banner for "Метрион" with the text "ТАЙМ-ВУЛДНЕЖ КАЖДЫЙ МЕСЯЦ" (Timewatch every month).

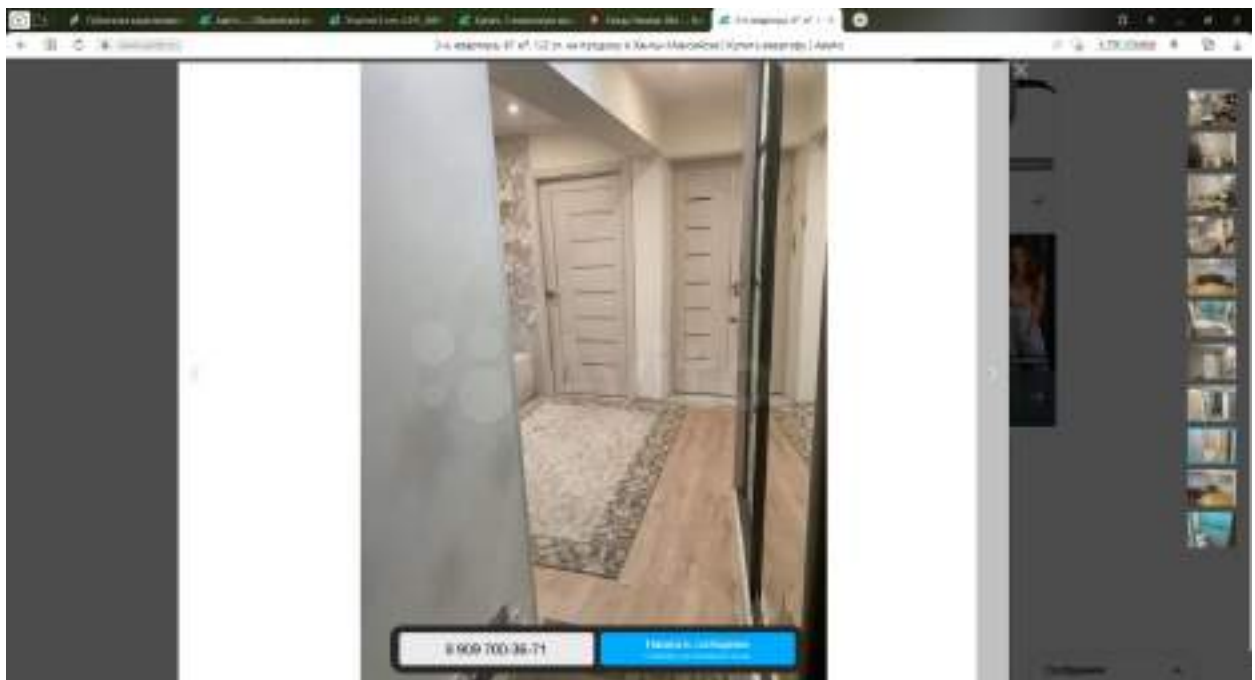
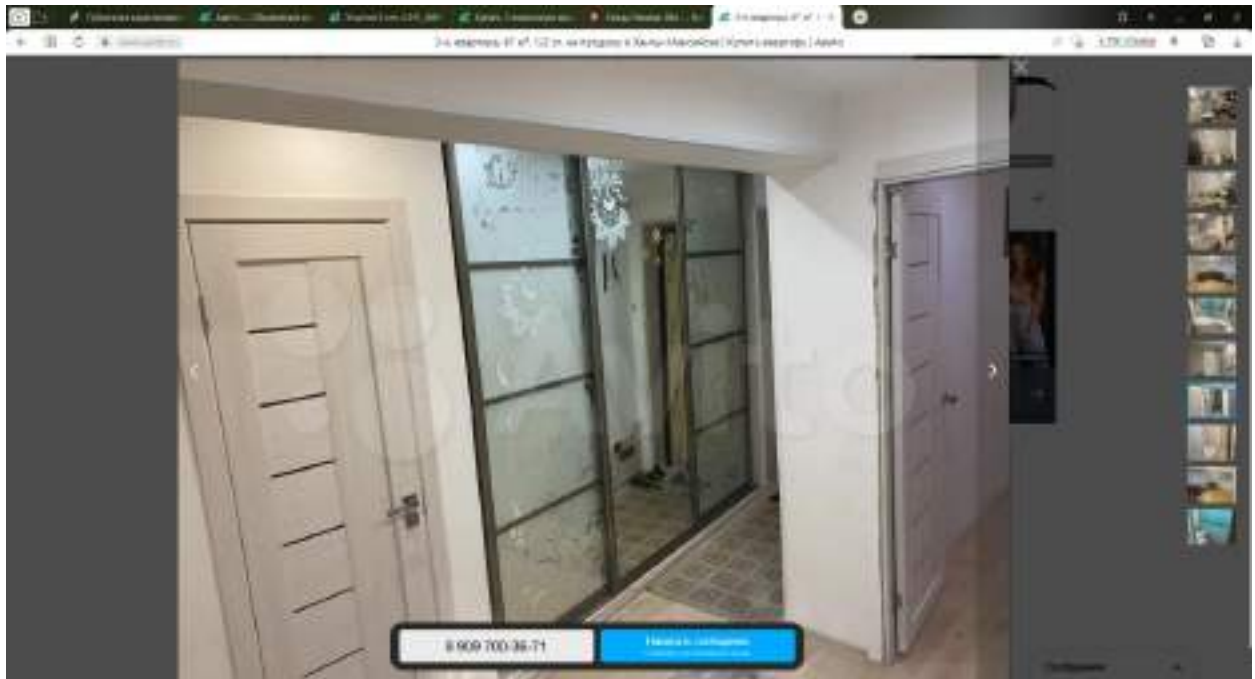
This screenshot shows the lower portion of the same Avito real estate listing. It includes a "Расположение" (Location) section with a map of the area. Below the map is the "Описание" (Description) section, which contains text about the apartment's features. To the right, there are two more advertisements: one for "Ремонтные услуги" (Repair services) and another for "Ремонтные услуги" (Repair services). At the bottom right, there is a "Сообщение" (Message) button.

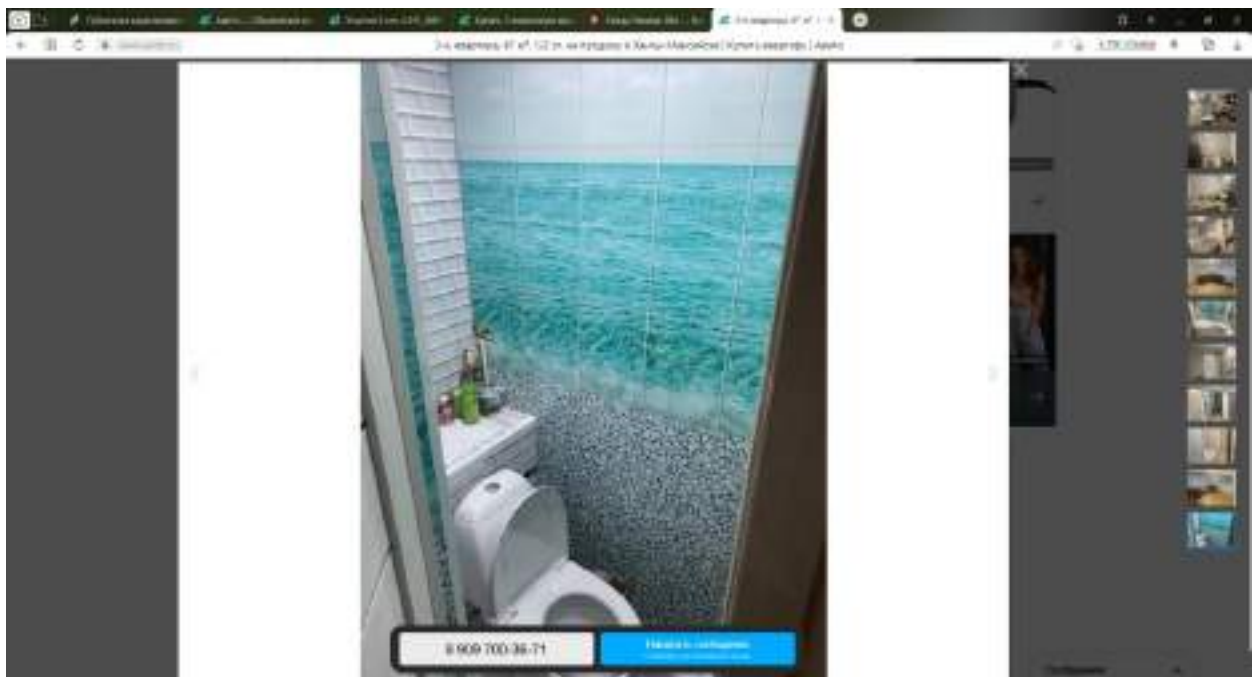




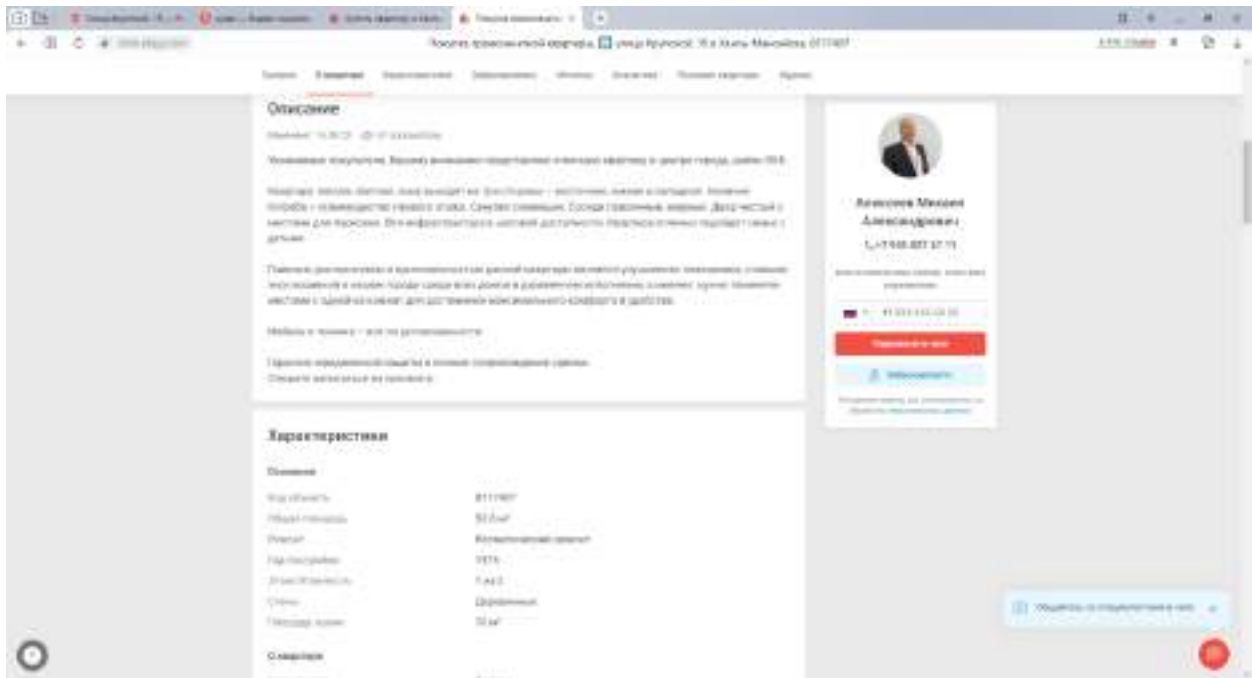
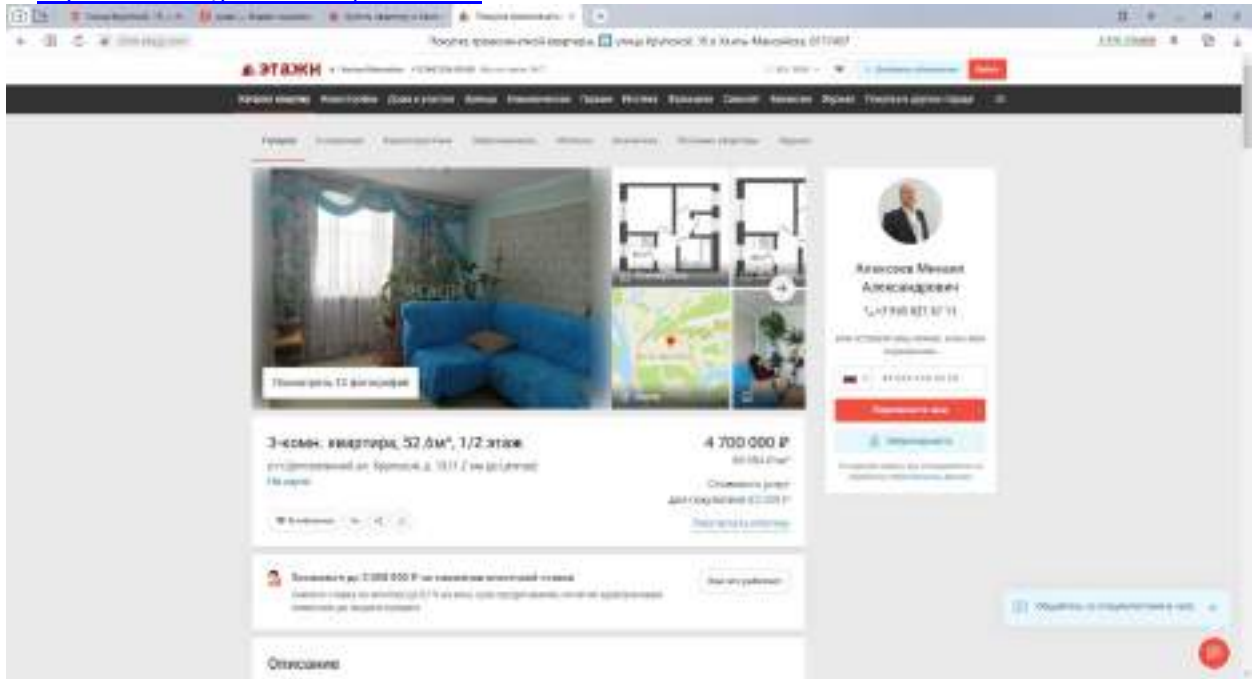


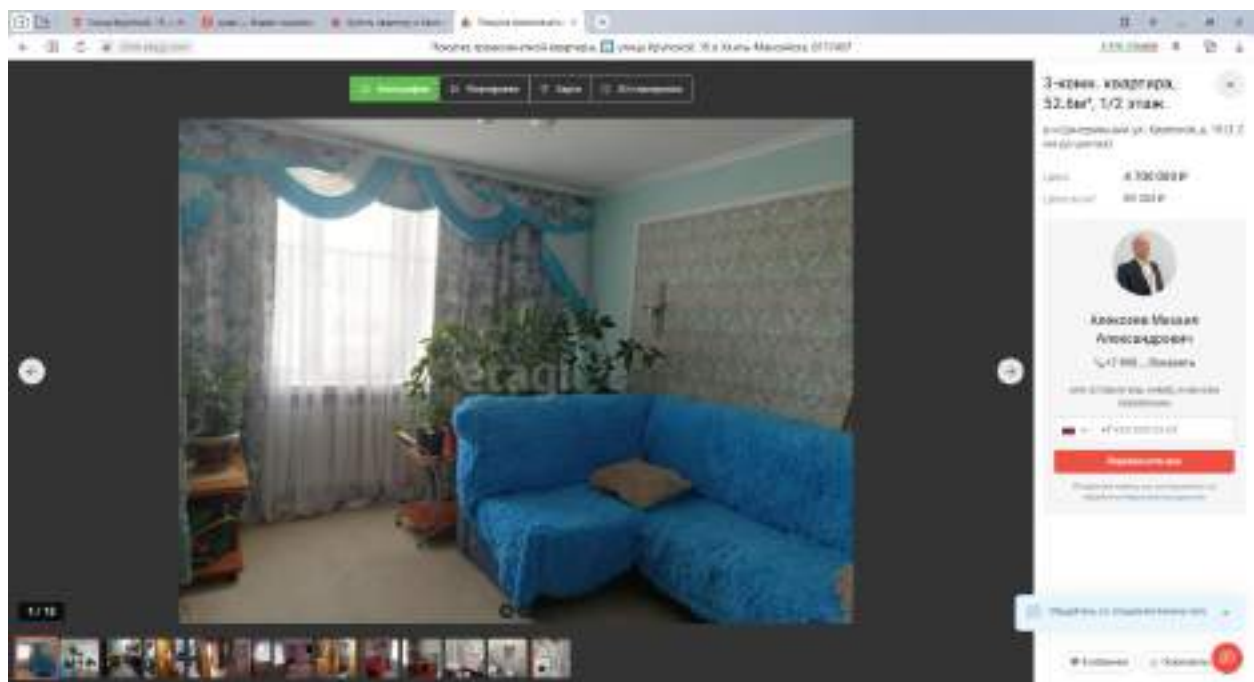
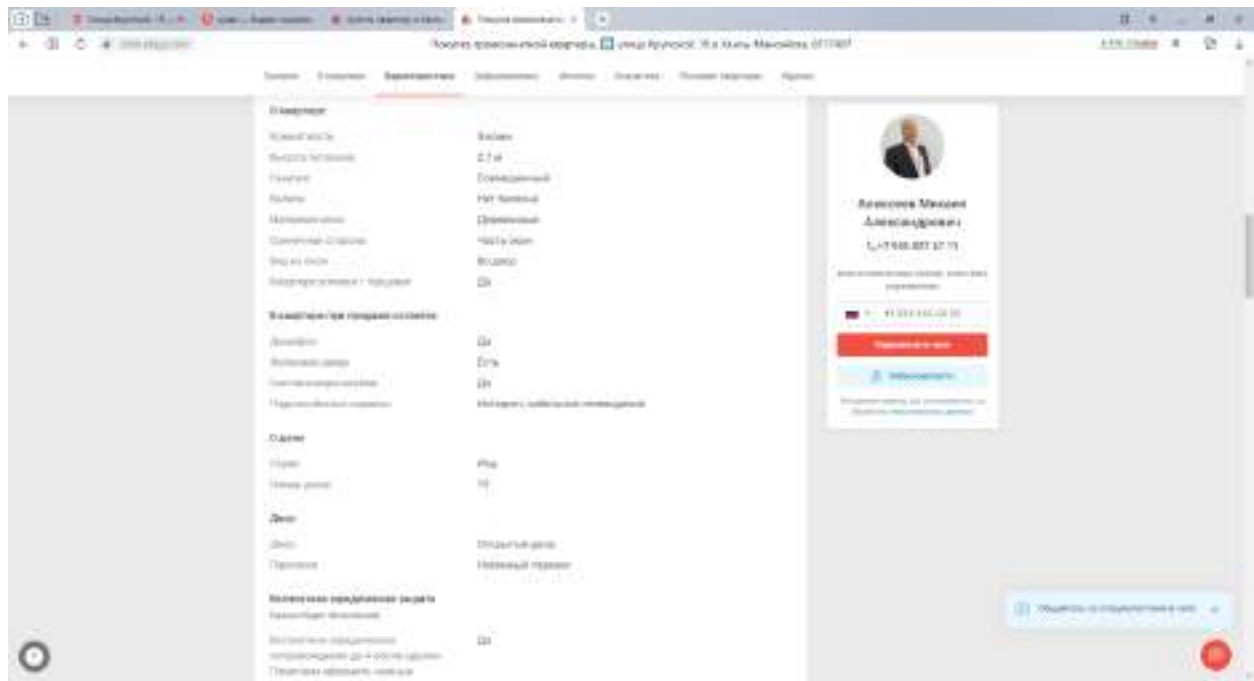


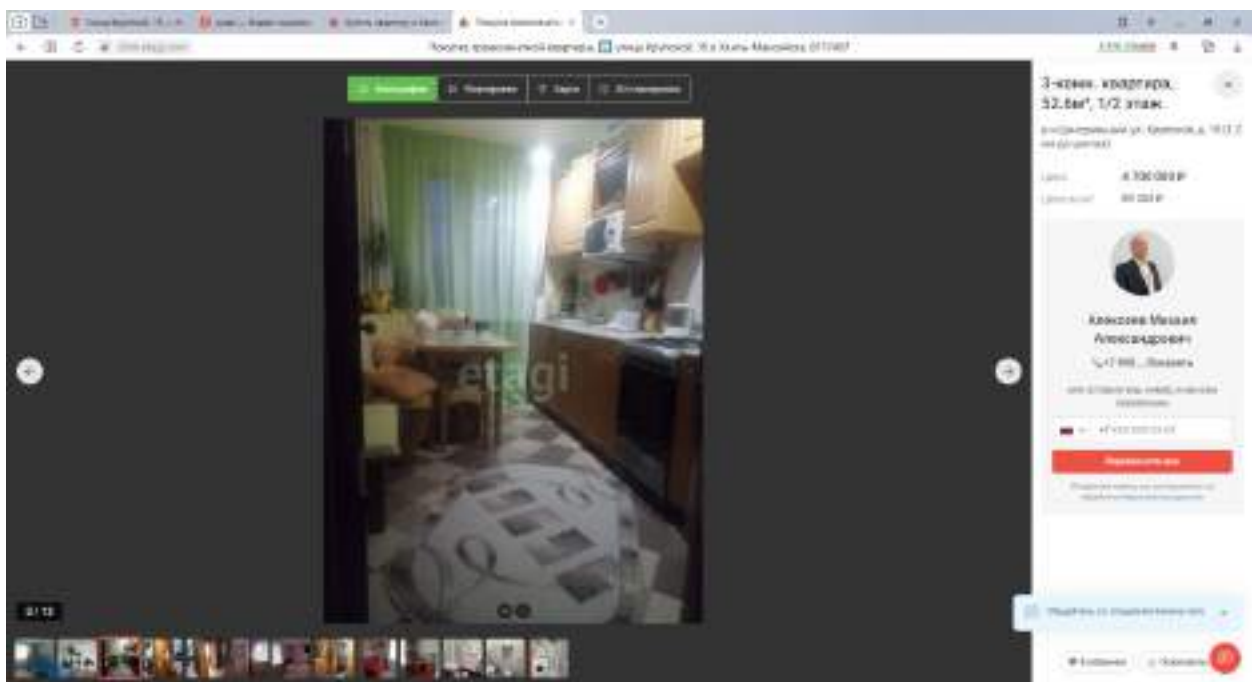
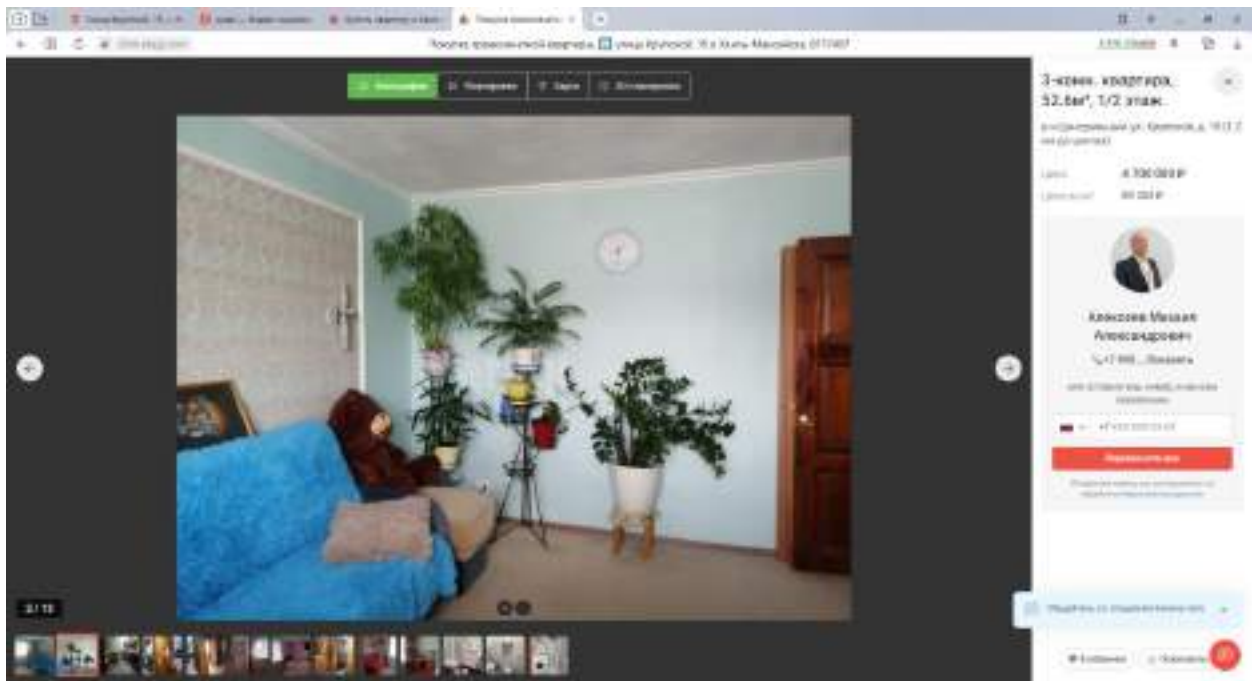


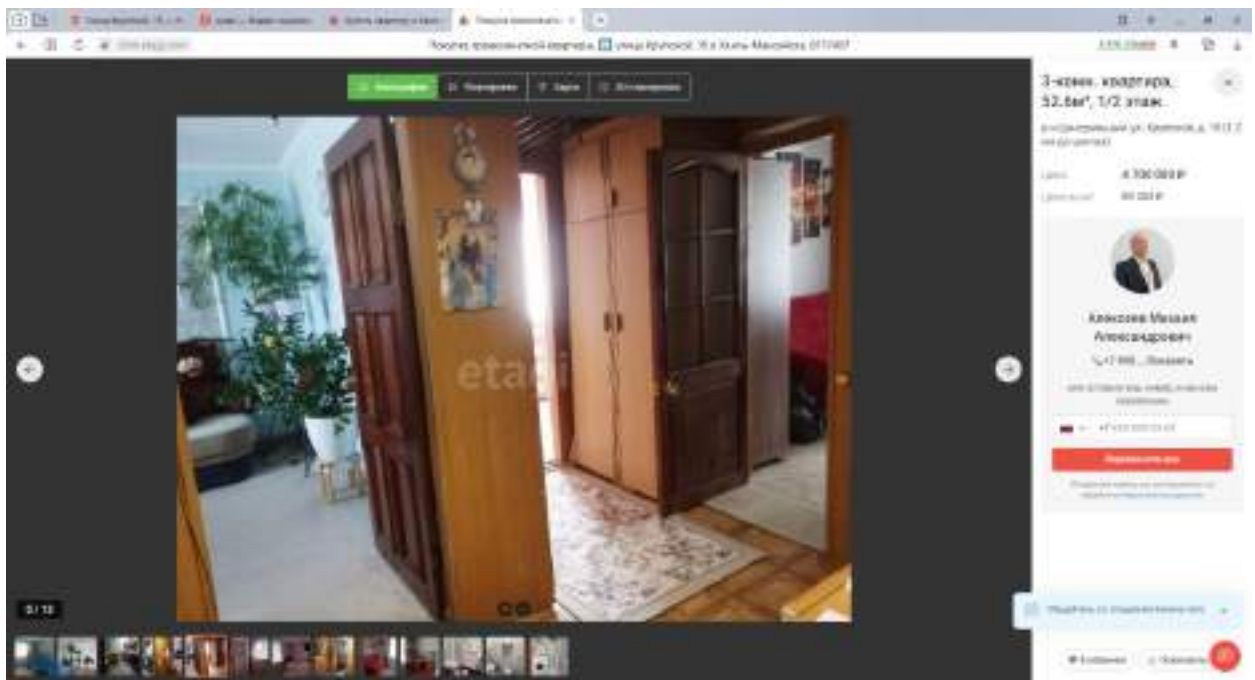
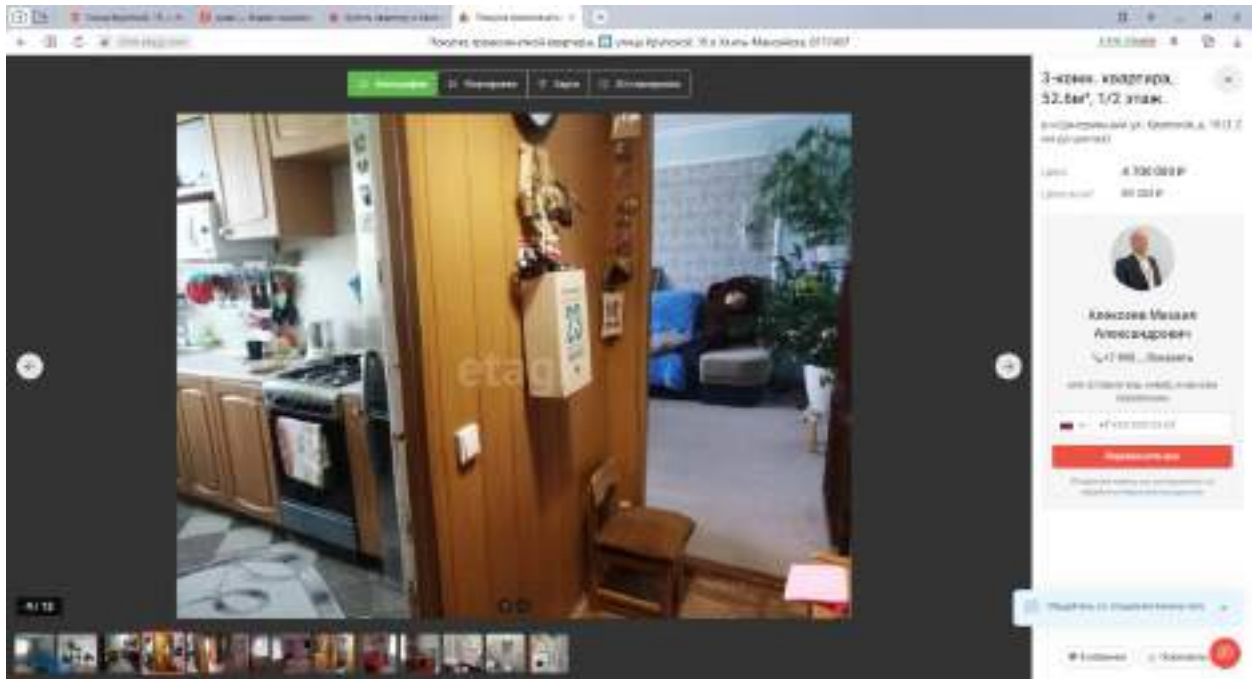


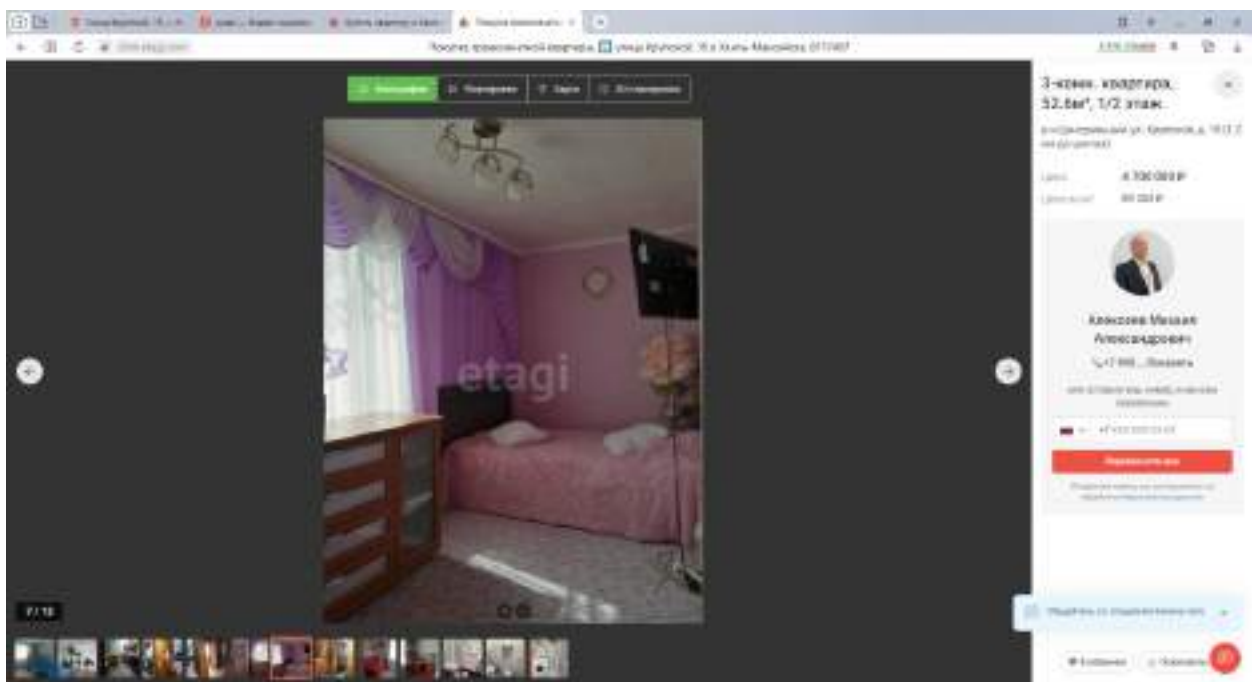
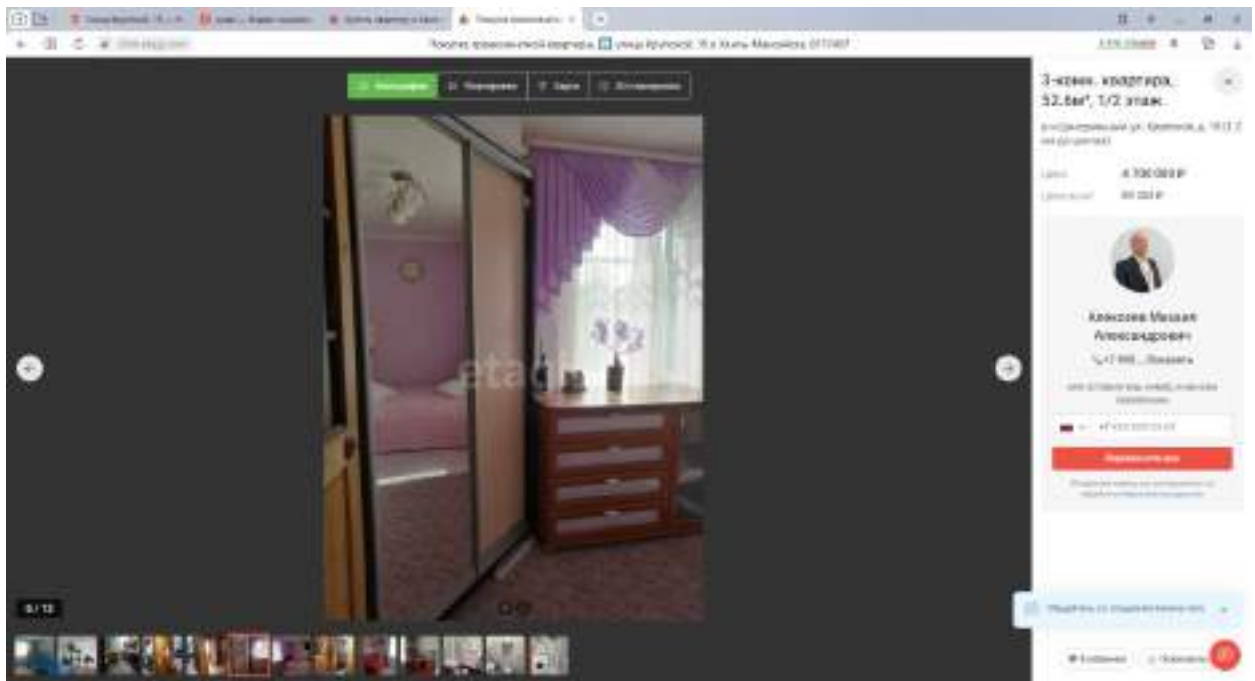
4. <https://khn.etagi.com/realty/8117407/>

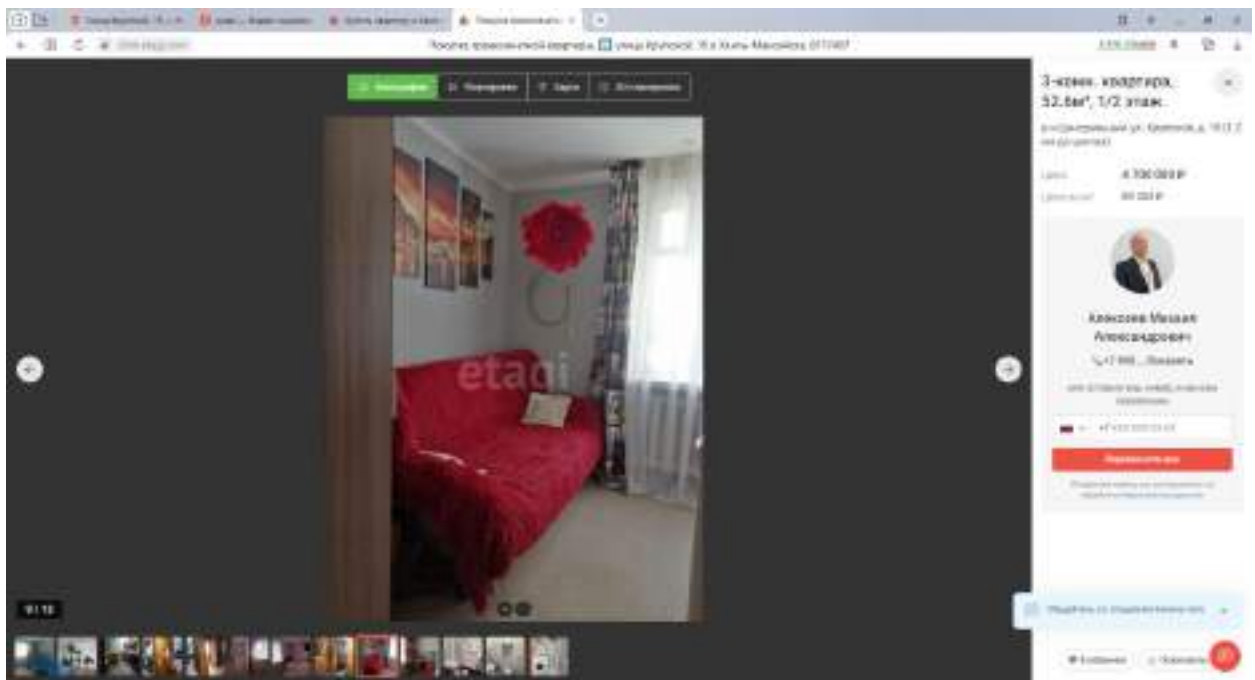
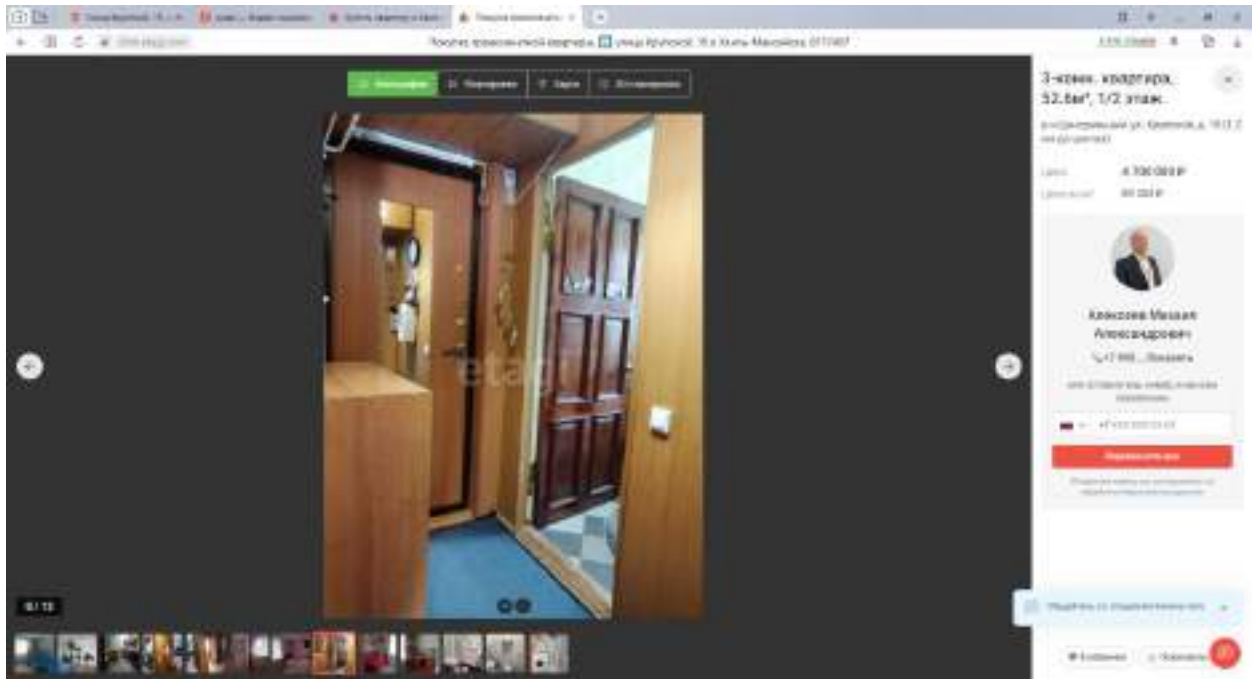


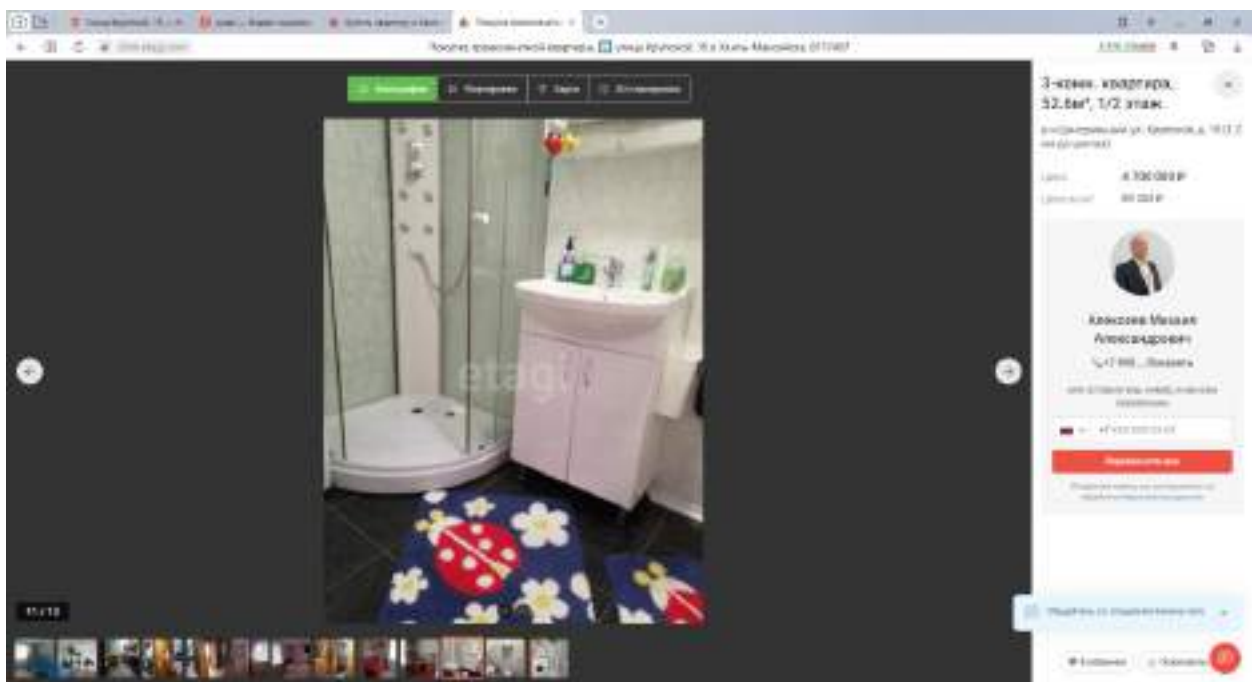
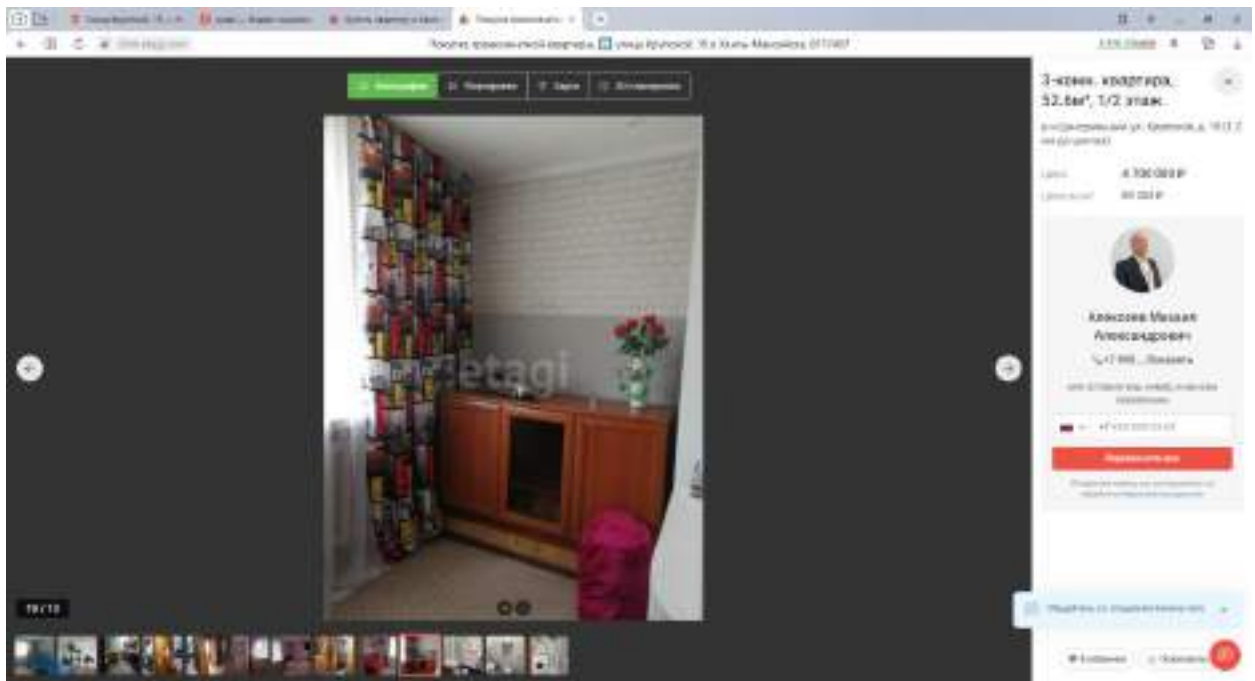


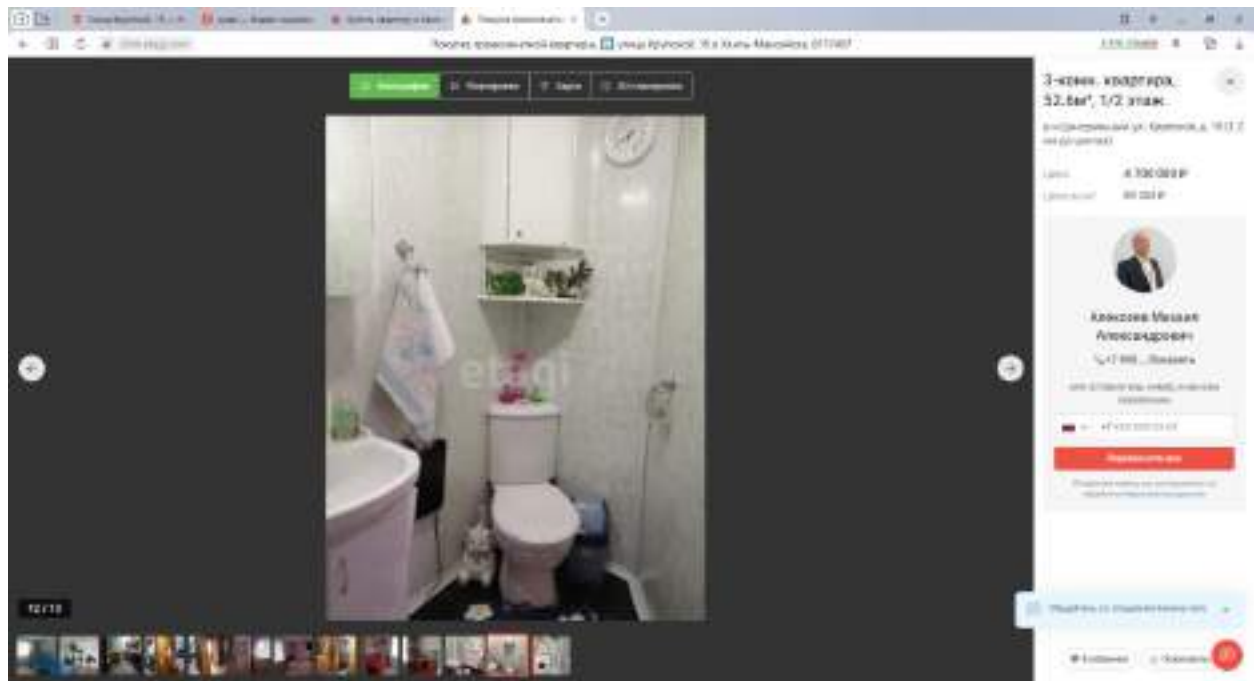






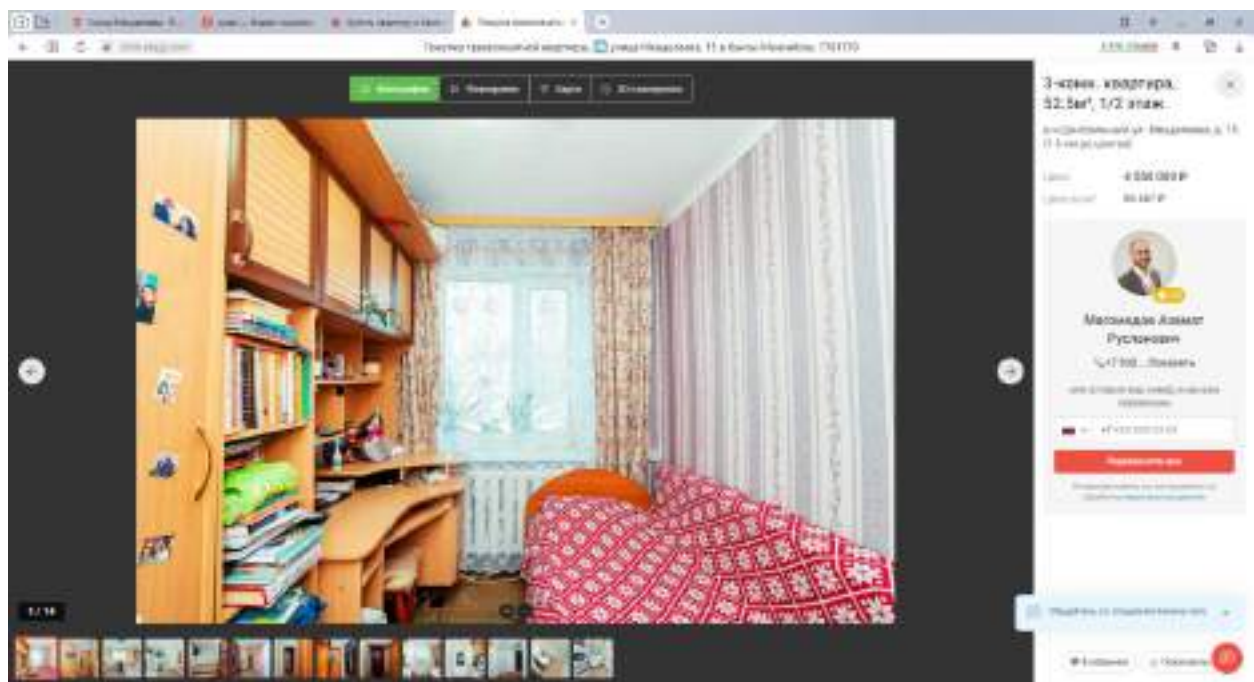
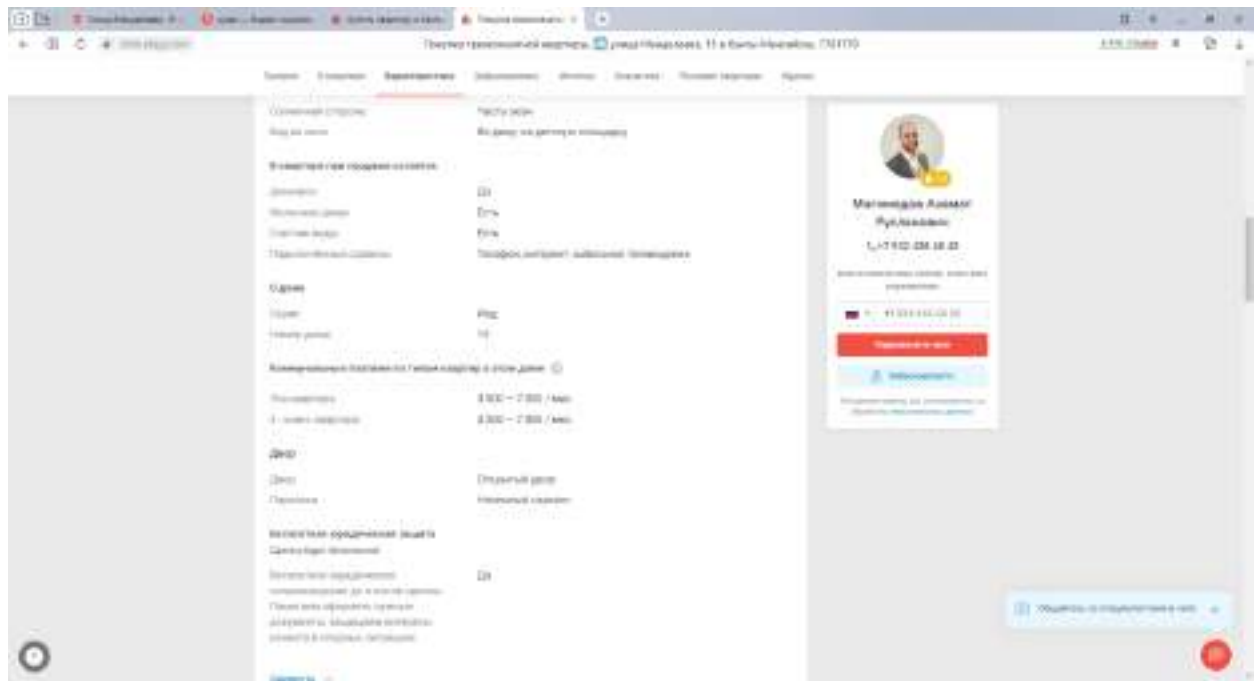


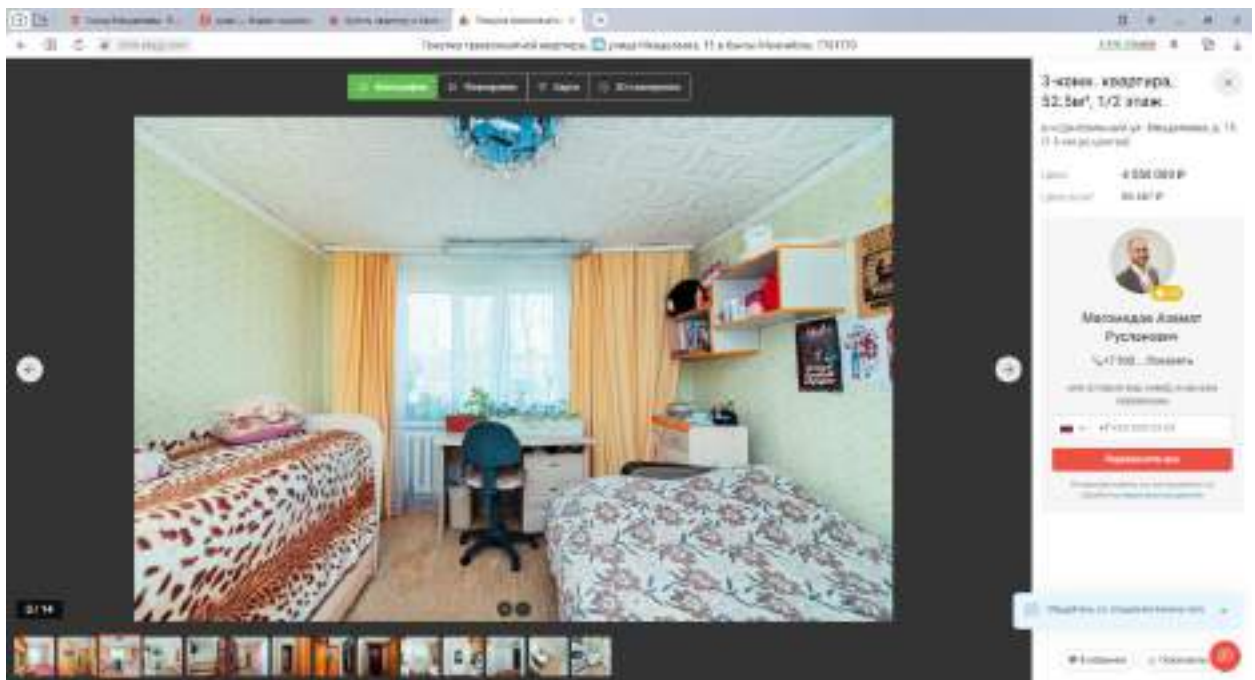
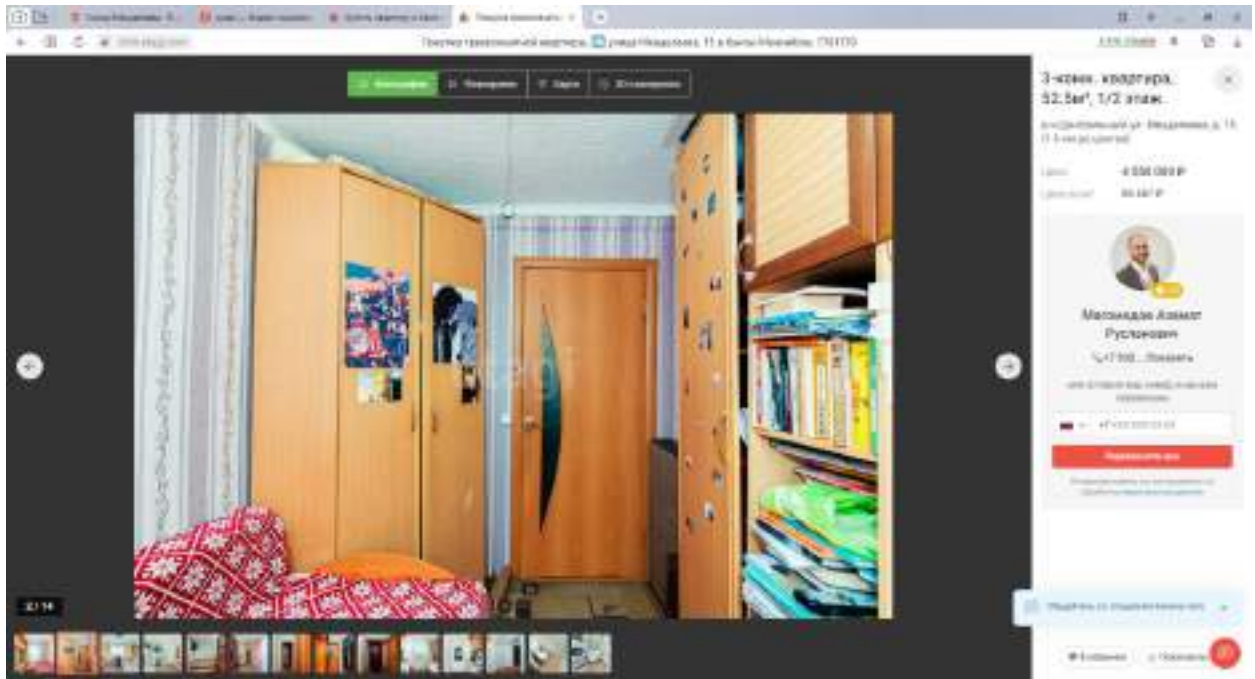


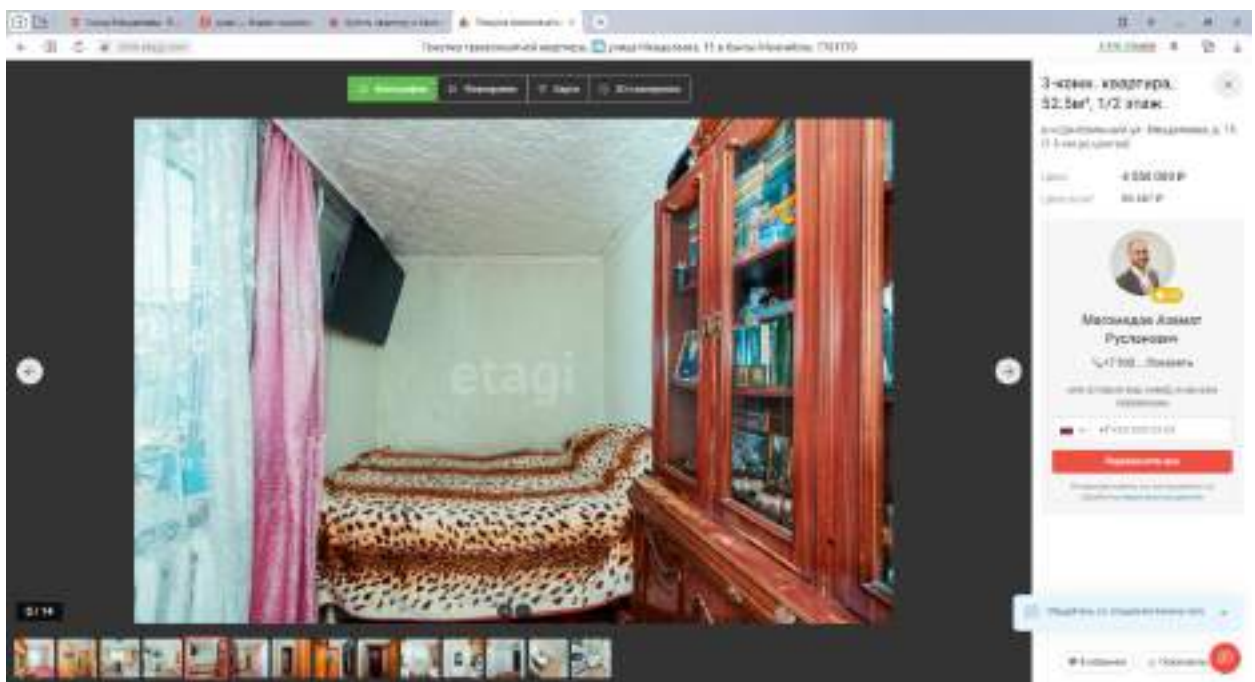
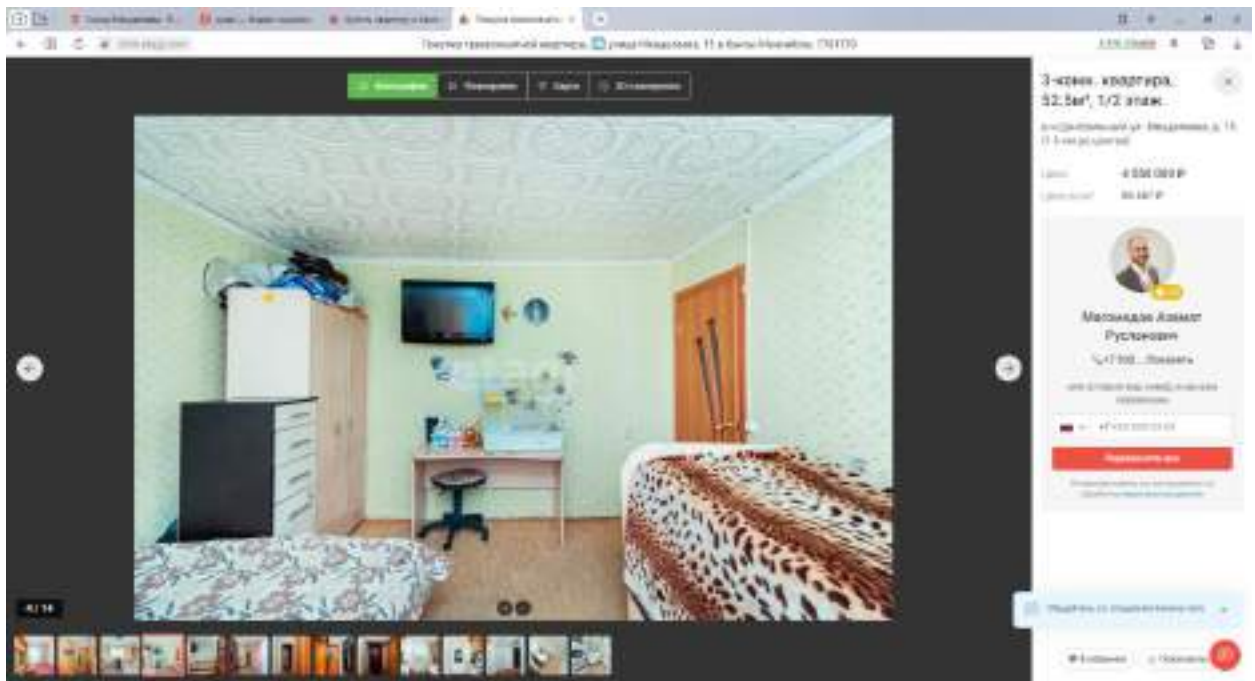


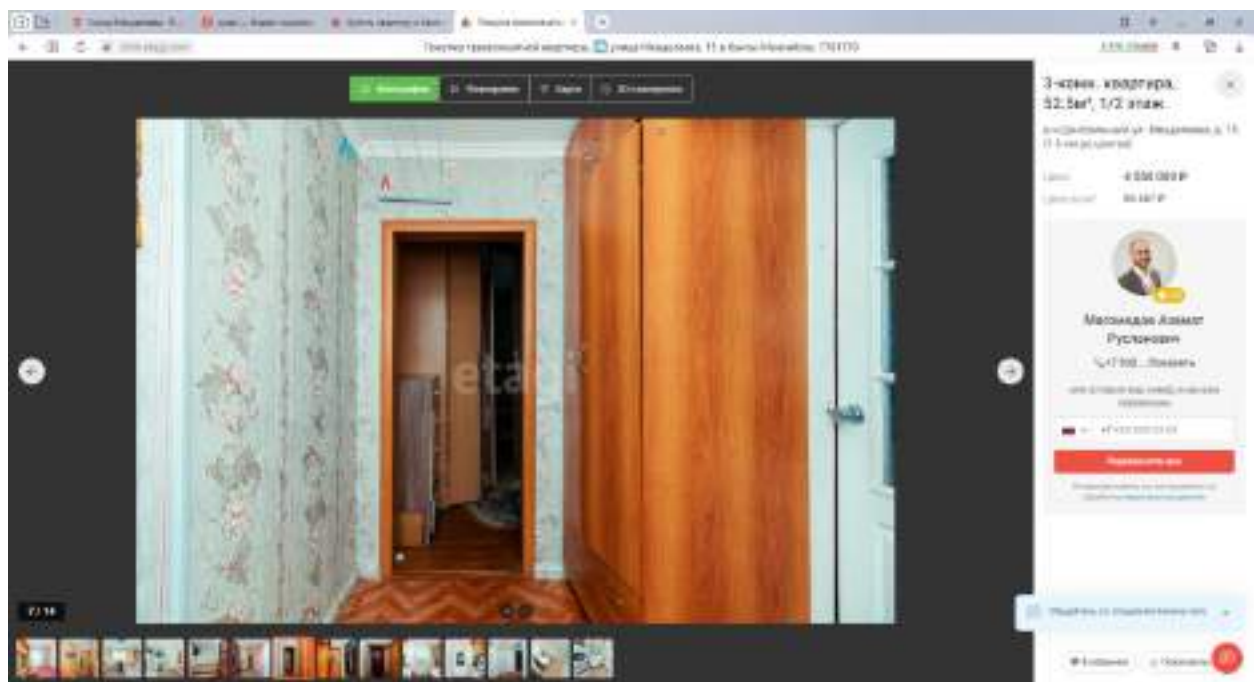
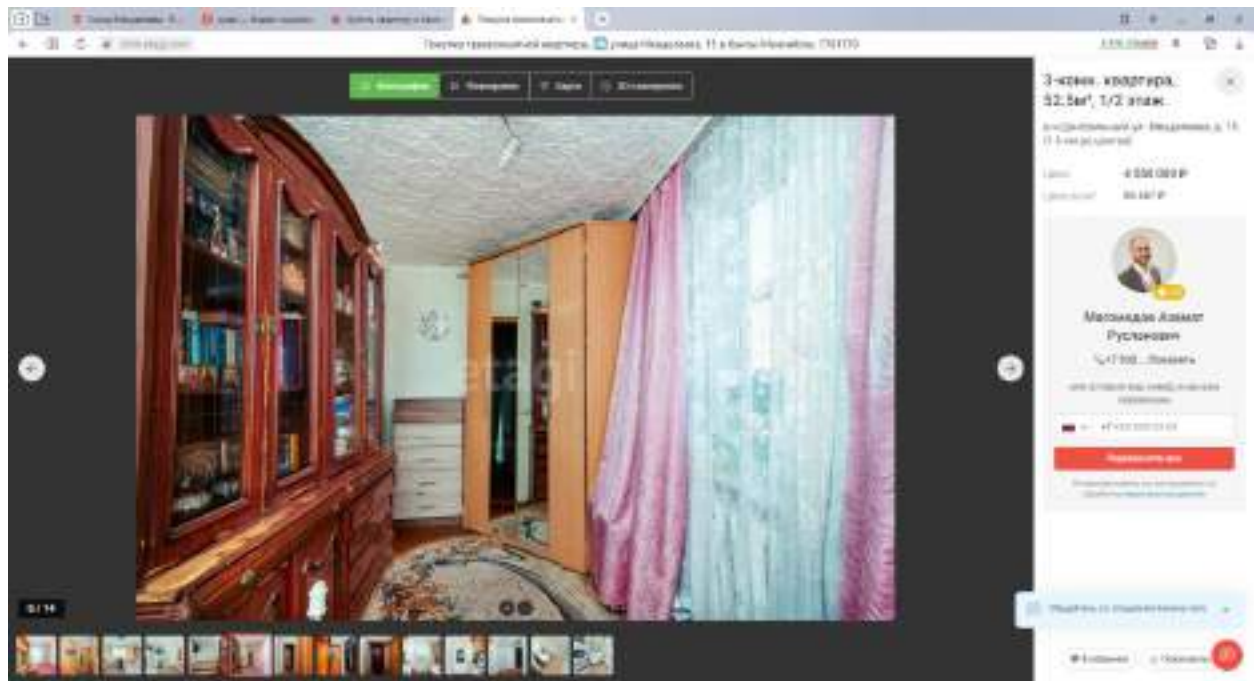
5. <https://kfm.etagi.com/realty/7761779/>

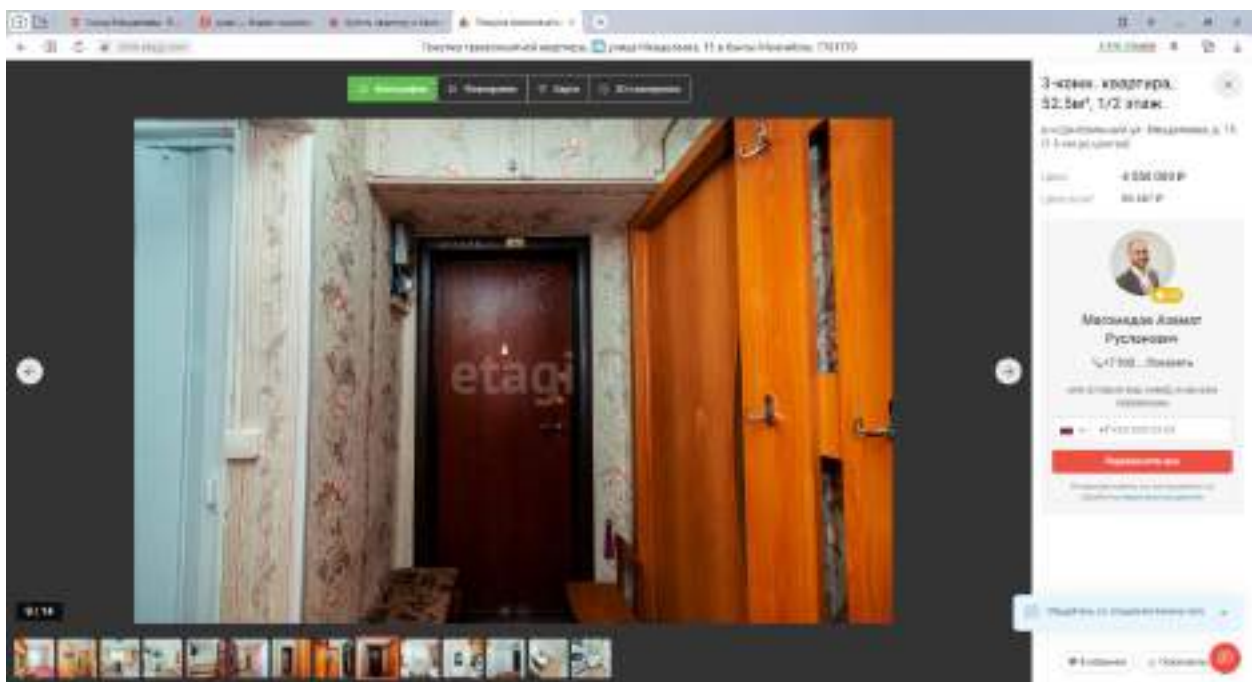
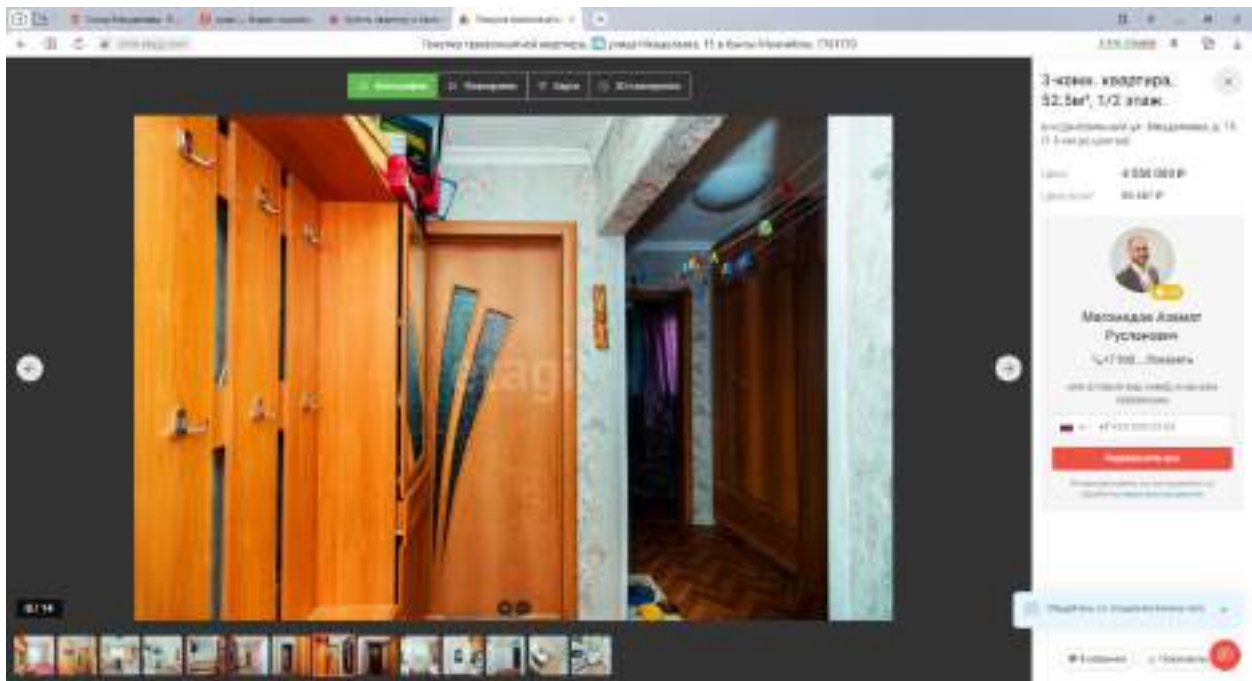
Характеристики	
Общие	
Общая площадь	52.5 м²
Общая стоимость	4 550 000 Р
Этаж	1/2 этаж
Тип планировки	С/П
Общая высота	2.4 м
Стиль	Современный
Площадь кухни	7.7 м²
Особенности	
Состояние	Новое
Полное наименование объекта	3-комн. квартира
Площадь объекта	52.5 м²
Сторона	Юго-западная
Материал	Кирпич
Материал стен	Кирпич/бетон
Средняя цена за кв.м	86 667 Р

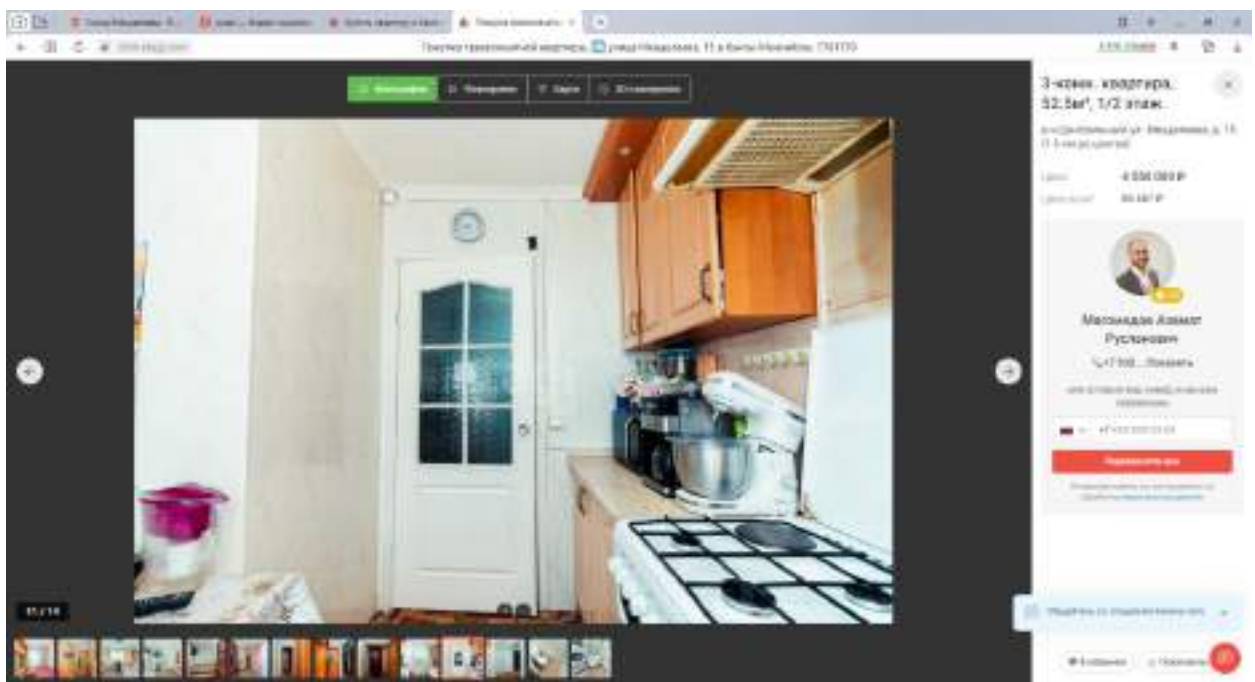
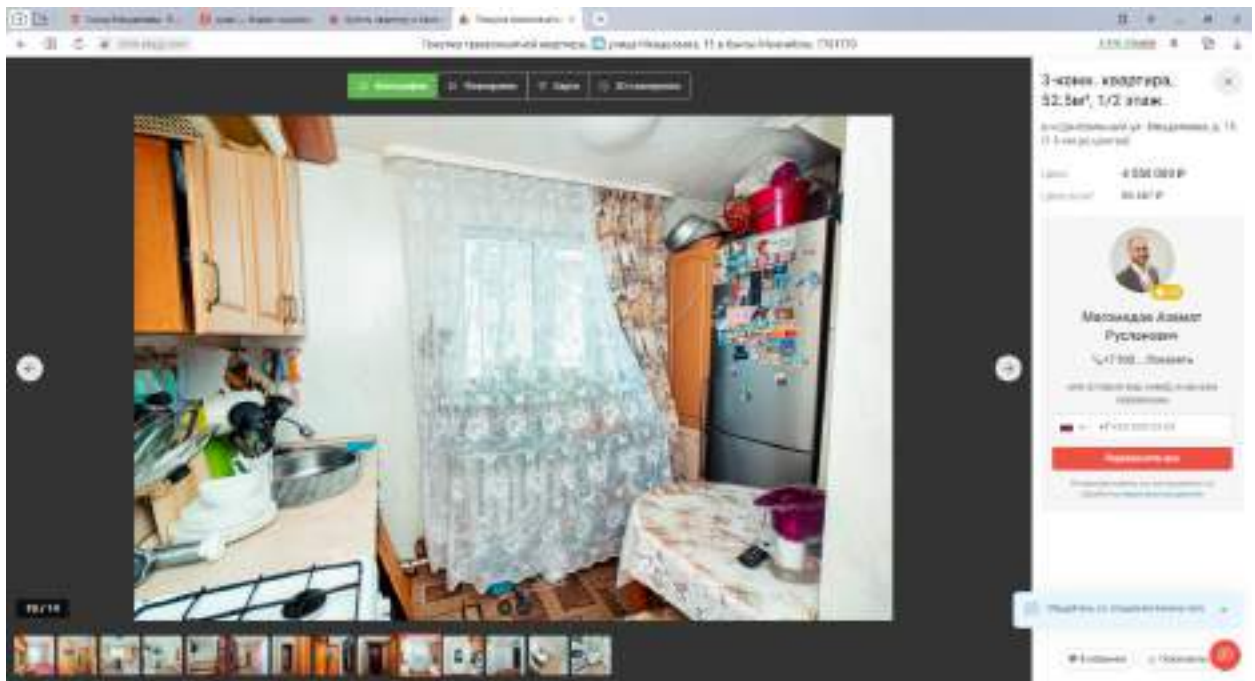


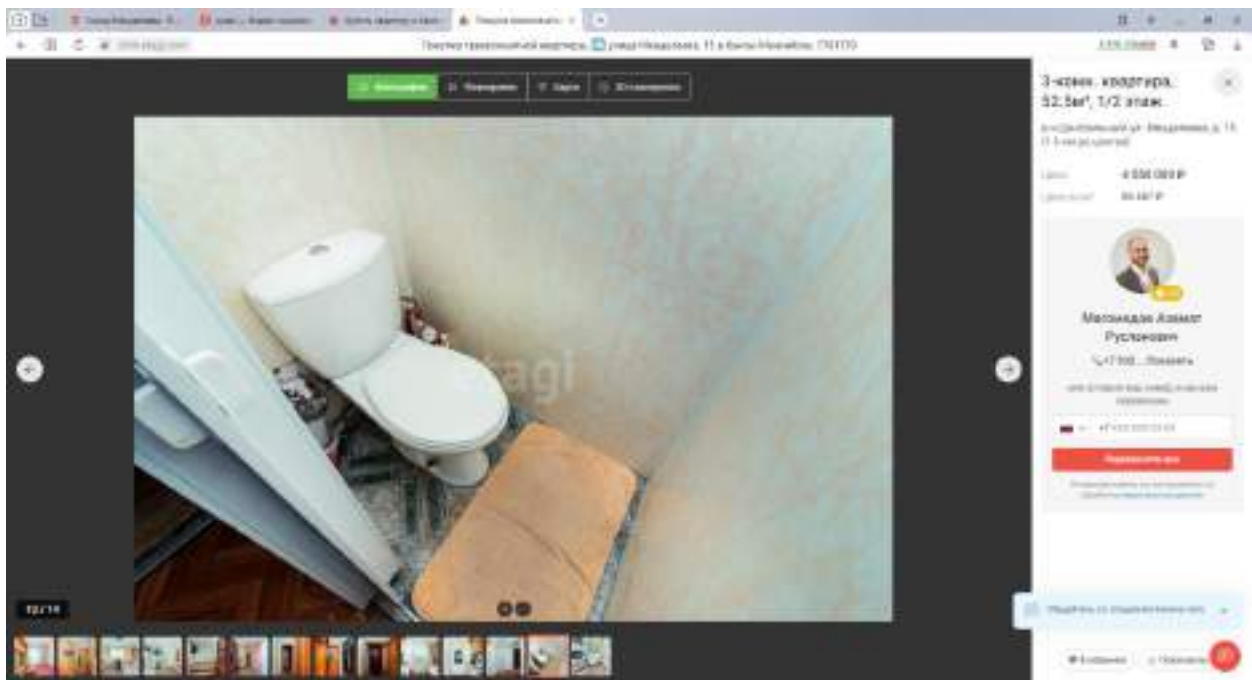
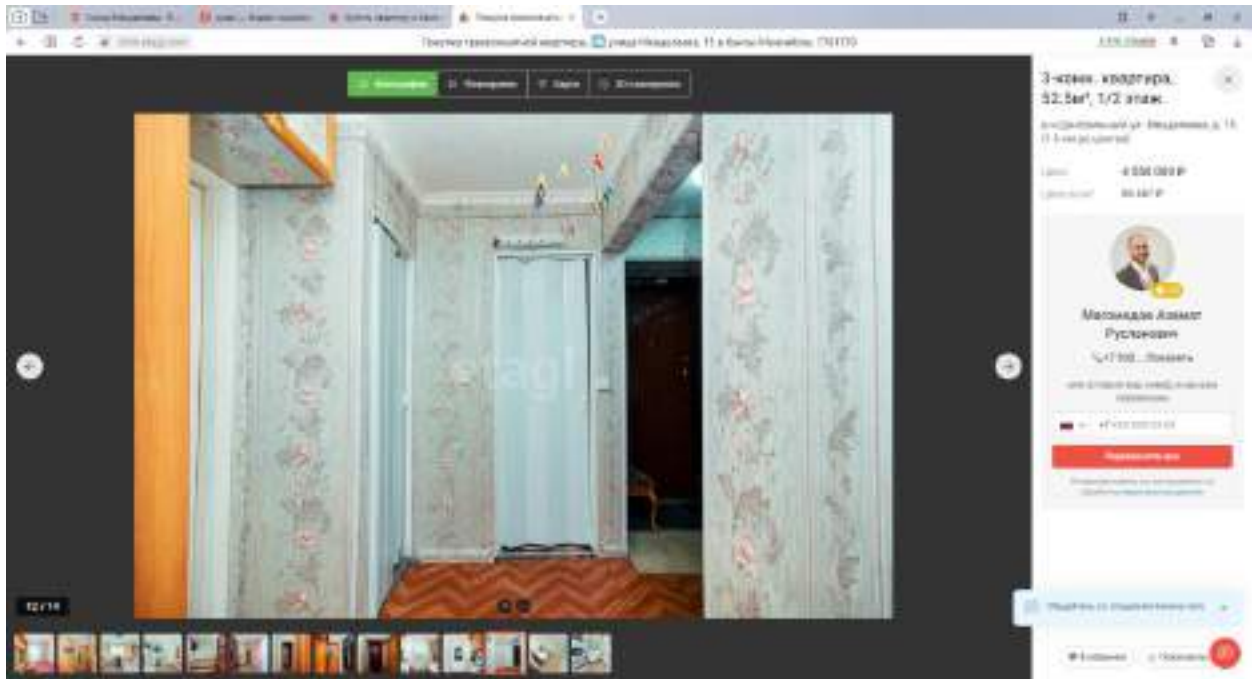


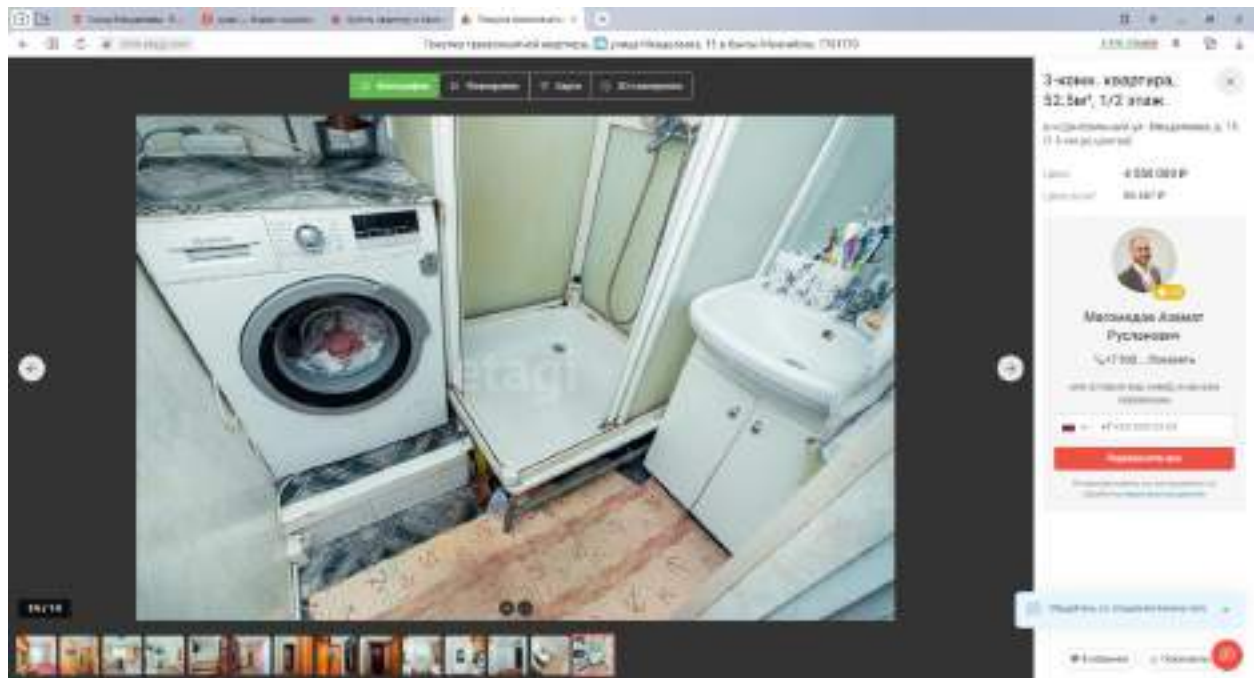




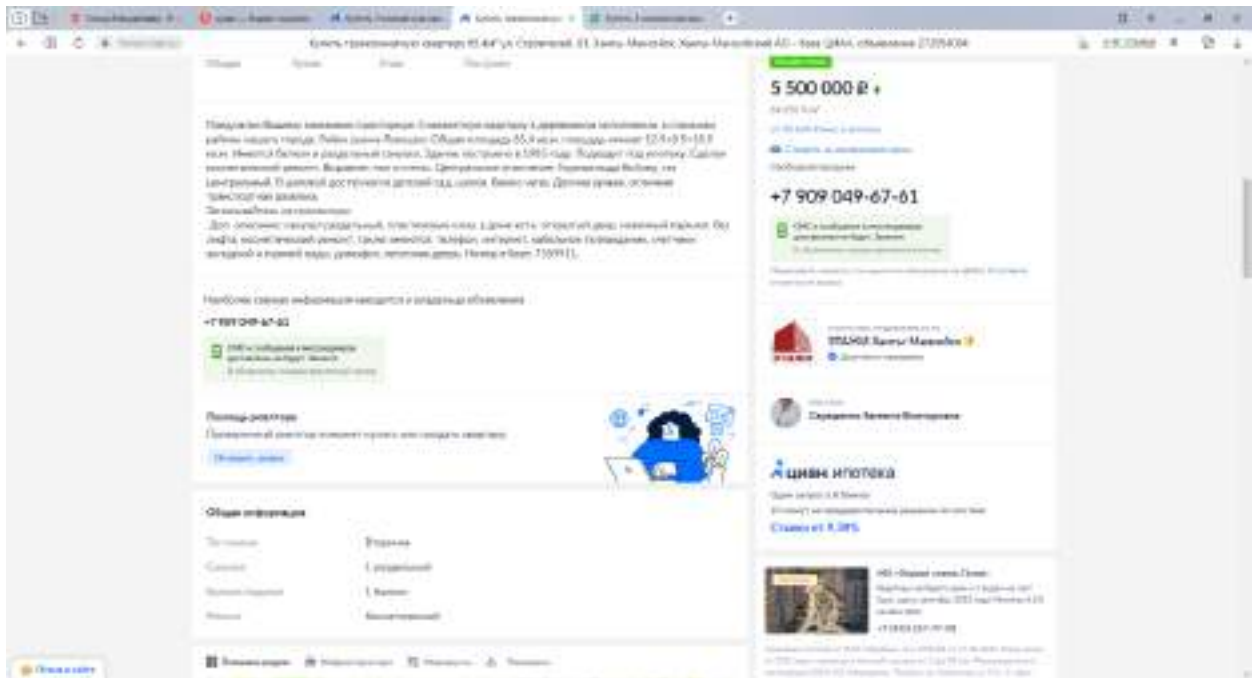
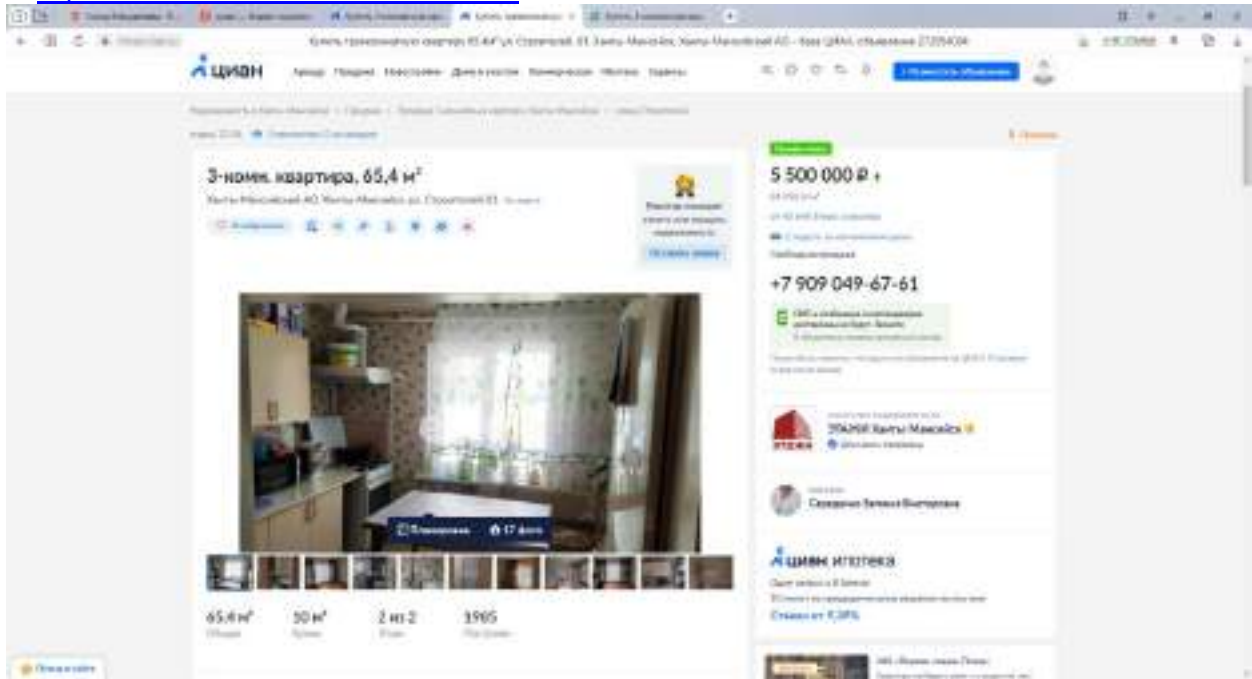




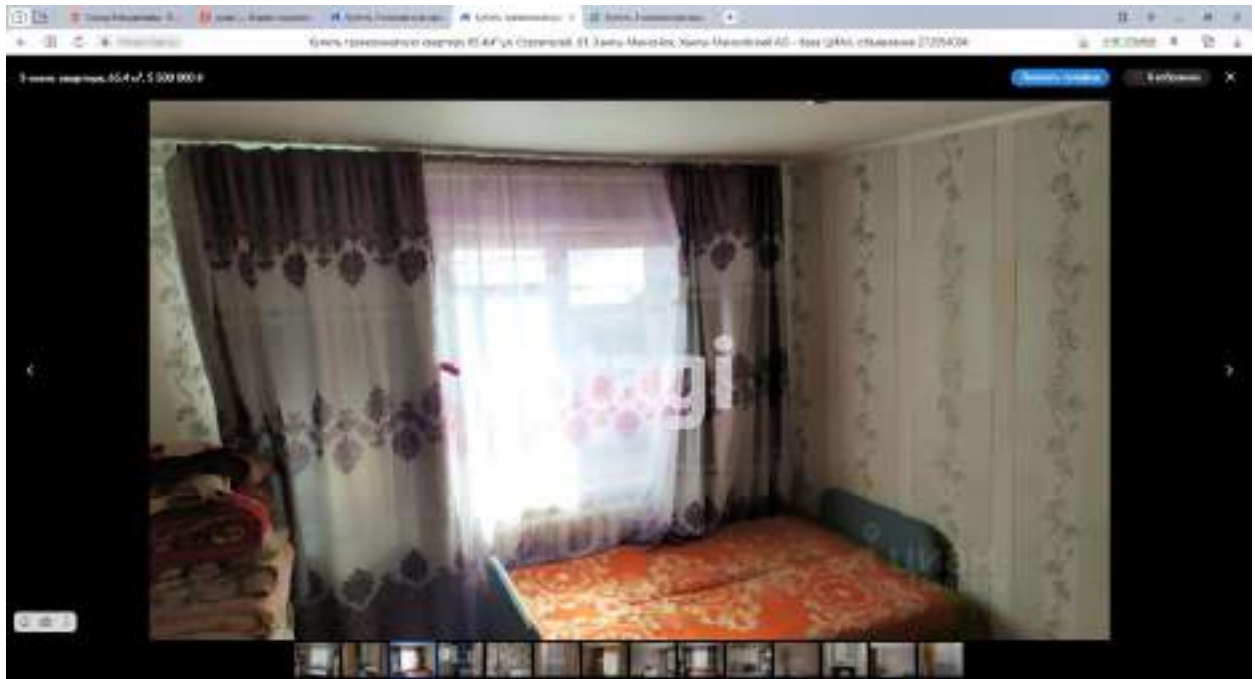


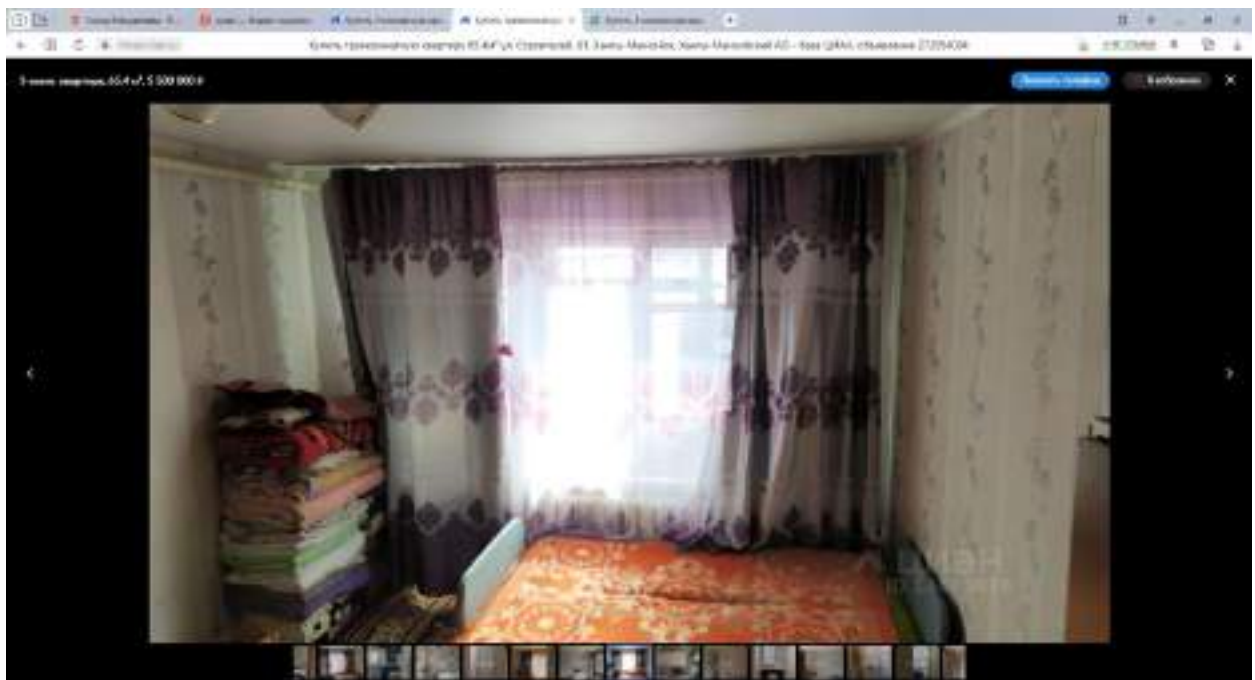


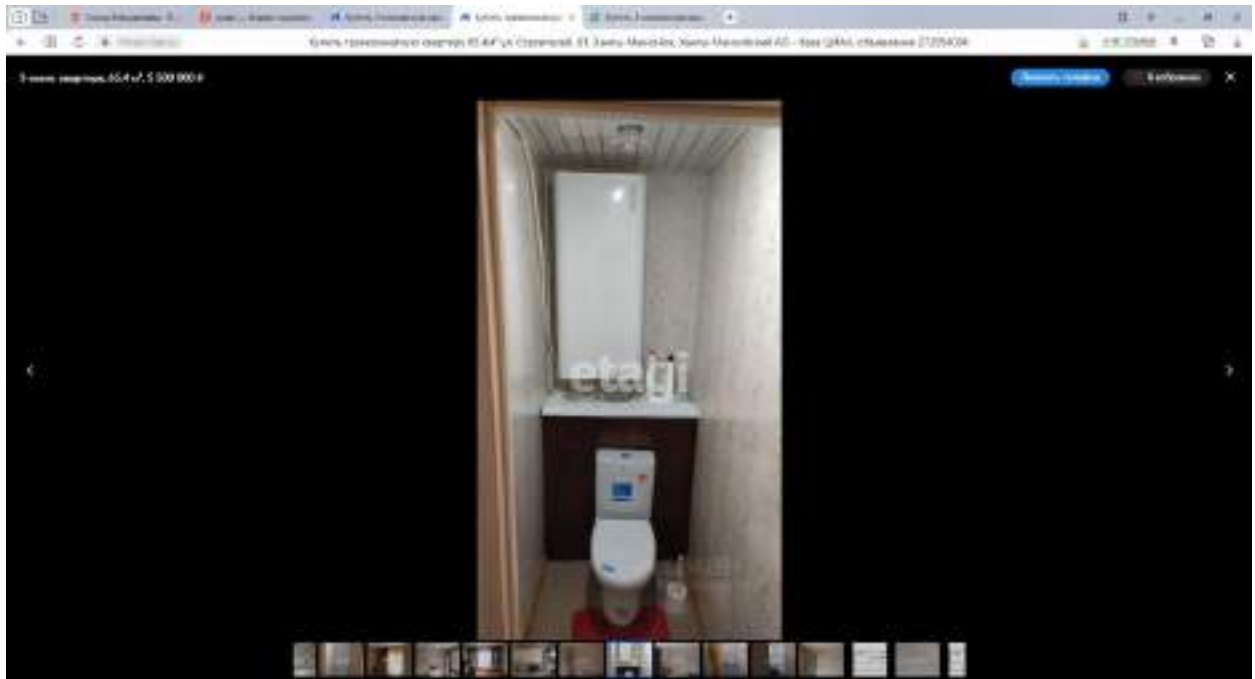
6. <https://hmap.cian.ru/sale/flat/272054094/>













ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Выписка из реестра юридических лиц			
Лист № 3 раздела 2	Лист № 4 раздела 2, 4	Лист № 5 раздела 2	Лист № 6 раздела 2
16.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:12:0080000-4231			
4.3	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	02.11.2021 07:41:54	
	номер государственной регистрации	50:12:0080000-4231-06/01/2021-3	
	сроки, на которые установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости	Срок действия с 23.06.2012 по 30.07.2022	
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОФЕО» Д/У Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активист-М» ОГРН/ОГРНИП № 50:01:7704730143-04/04-110714623147	
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-1, выдан 16.09.2012	
		Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 21.12.2012	
		Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-3, выдан 11.12.2012	
		Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-4, выдан 28.12.2012	
		Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-5, выдан 06.03.2013	
	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013		
	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, выдан 16.04.2013		
	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.07.2013		
	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-9, выдан 18.03.2014		
	Наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014		
ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА		ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
		М.П.	

Выписка из реестра юридических лиц			
Лист № 3 раздела 2	Лист № 4 раздела 2, 4	Лист № 5 раздела 2	Лист № 6 раздела 2
16.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:12:0080000-4231			
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-13, выдан 13.09.2015		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-15, выдан 08.10.2015		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-16, выдан 07.09.2016		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.09.2016		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.06.2016		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-19, выдан 30.01.2020		
	наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-20, выдан 13.06.2020		
наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-21, выдан 08.10.2020			
наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-22, выдан 26.08.2021			
наименование и дата вступления в силу доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-23, выдан 23.08.2022			
ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА		ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
		М.П.	

Титульный лист			
Имя объекта недвижимости			
Лист 70 4 раздела 2	Лист 10 листов раздела 2, 4	Листу 10 листов 2	Листу 10 листов 5
16.12.2021г.			
Кадастровый номер:		09:02/0030000/011	
	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
2	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
6	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
7	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
8	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	
9	Лица, обладающие правом государственной регистрации права без указания в Едином государственном реестре недвижимости:	Лица государственной регистрации	

ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО
Директор ООО "Центр оценки инвестиций"	М.П.	Директор ООО "Центр оценки инвестиций"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
 "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
 ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-Югра

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ
 Район _____
 Город г. Ханты-Мансийск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартиры

по улице ул. Мира
 № дома 23
 Корпус _____
 Квартира 9

Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10009					
Реестровый номер	080605:001:002080960:0001:10009					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000		71:131:001:002080960:0001:10009			
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 08.06.2005 г.



РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО		Инвентарный №
Лист №	Постажный план ул. Мира, 23, кв. №9. 1 этаж.		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.06.2005	Техник	Богданов Е.П.	
	Инженер	Мамыкаева Н.К.	<i>[Signature]</i>
	Зам. главного инженера	Петрова Н.С.	<i>[Signature]</i>

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть лотера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания (помещ., кухня, коридр и пр.)	Назначение частей помещения: холл, комната, кухня и т.п.	Формулы площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:					Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Средняя высота помещений при переоборудовании помещений (кв.м.)	Примечание
							Квартиры (кв.м.)	из них:	холл (кв.м.)	послебная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, т.е. ост. ф.у.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
А	1	9	1	Коридор	4,7*1	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	2,45			
			2	Кухня	1*6,6	6,6	6,6	0,0	6,6	0,0	2,45			
			3	Туалет	1*1,9	1,9	1,9	0,0	1,9	0,0	2,45			
			4	Жилая	3,27*4,6	15,0	15,0	15,0	0,0	0,0	2,45			
			5	Жилая	4,6*2,2	10,1	10,1	10,1	0,0	0,0	2,45			
Всего по квартире:						38,3	38,3	25,1	13,2	0,0				

Примечание к квартире:

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	брусчатые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	деревянное, утепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	б) в кухне	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	в) в ванной	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	г) в других помещениях	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
5	Проемы:	
	оконные	Двойные створные, переплеты деревянные
	дверные	Филеичатые, окрашены
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Обои
	г) в других помещениях	Обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- оштукатурено, побелка; в кухне- оштукатурено, побел
	б) в кухне	Штукатурка, побелка
	в) в ванной	Штукатурка, побелка
	г) в других помещениях	Штукатурка, побелка
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	Центральная
	г) гор. водоснабжения	нет
	д) ванны, душа, сауны	нет
	е) лоджий, балконов	нет
	ж) телефона	Есть
	з) радио	Нет
	и) лифтов	нет
	к) мусоропроводов	Нет
	л) газоснабжение	балконный
	м) индивидуальные электроплиты	нет

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 года 36 982,00 руб.

Паспорт выдан " 20 " июня 2005 г.

Главный инженер В.А. Поспелов Поспелов В.А.

Учредитель: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Формат 1 Лист 1

Положения из Единого государственного реестра недвижимости																																															
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 5																																												
02.02.2022																																															
Кадастровый номер:		06:12:000000:7727																																													
<table border="1"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>06:12:000000</td> </tr> <tr> <td>Дата государственного кадастрового номера:</td> <td>07.09.2021</td> </tr> <tr> <td>Единственный государственный учетный номер:</td> <td>Кадастровый номер 1</td> </tr> <tr> <td>Местоположение:</td> <td>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м:</td> <td>30,4</td> </tr> <tr> <td>Планировка:</td> <td>Жилая</td> </tr> <tr> <td>Наличие обременения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Номер, тип здания, от которого распространяется обременение, кадастровый номер:</td> <td>Этаж: № 1</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>Квартира</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>481794,59</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td> <td>жилая квартира</td> </tr> <tr> <td>Сведения об отнесении жилого помещения к определенной группе жилых помещений многоквартирного здания (зданий, в том числе помещений жилого дома, составляющего часть такого жилого дома либо части такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома):</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Статус здания объекта недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная, ранее утерянная"</td> </tr> <tr> <td>Соблюдены ли:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Получены ли:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Информация о документе, подтверждающем право собственности:</td> <td colspan="2">Информация о документе, подтверждающем право собственности:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Информация о документе, подтверждающем право собственности:</td> <td colspan="2">Информация о документе, подтверждающем право собственности:</td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	06:12:000000	Дата государственного кадастрового номера:	07.09.2021	Единственный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 1	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1	Площадь, кв.м:	30,4	Планировка:	Жилая	Наличие обременения:	данные отсутствуют	Номер, тип здания, от которого распространяется обременение, кадастровый номер:	Этаж: № 1	Вид жилого помещения:	Квартира	Кадастровая стоимость, руб.:	481794,59	Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	Вид разрешенного использования:	жилая квартира	Сведения об отнесении жилого помещения к определенной группе жилых помещений многоквартирного здания (зданий, в том числе помещений жилого дома, составляющего часть такого жилого дома либо части такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома):	данные отсутствуют	Статус здания объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная, ранее утерянная"	Соблюдены ли:	данные отсутствуют	Получены ли:	данные отсутствуют	<p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p>				Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:	
Номер кадастрового квартала:	06:12:000000																																														
Дата государственного кадастрового номера:	07.09.2021																																														
Единственный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 1																																														
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1																																														
Площадь, кв.м:	30,4																																														
Планировка:	Жилая																																														
Наличие обременения:	данные отсутствуют																																														
Номер, тип здания, от которого распространяется обременение, кадастровый номер:	Этаж: № 1																																														
Вид жилого помещения:	Квартира																																														
Кадастровая стоимость, руб.:	481794,59																																														
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют																																														
Вид разрешенного использования:	жилая квартира																																														
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной группе жилых помещений многоквартирного здания (зданий, в том числе помещений жилого дома, составляющего часть такого жилого дома либо части такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома - составляющего часть такого жилого дома):	данные отсутствуют																																														
Статус здания объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная, ранее утерянная"																																														
Соблюдены ли:	данные отсутствуют																																														
Получены ли:	данные отсутствуют																																														
<p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p> <p>Информация о документе, подтверждающем право собственности:</p>																																															
Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:																																													
Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:																																													



Формат 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Положения из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 6
02.02.2022			
Кадастровый номер:		06:12:000000:7727	
1	Преобразование (право-обязанности):	4.1	Получены инвестиционные или иные сертификаты в целях инвестирования фонды дирекционного "Стройсервис" данные о которых размещены на основании данных сведений систем государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и в части долевого участия в инвестиционных или
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости (обременения) №: 02.02.2022:06:12:000000:7727-06/011/2022-8 02.02.2022:06:12:000000:7727
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости:	4.1	данные отсутствуют
1	Учредительная запись в Едином государственном реестре недвижимости:		
2.1	Дата государственной регистрации:	Датой государственной регистрации:	
	Дата государственной регистрации:	02.02.2022:06:12:000000:7727	
	Кадастровый номер государственной регистрации:	№: 02.02.2022:06:12:000000:7727-06/011/2022-8	
	Урок, на который установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости:	Срок действия с 23.08.2022 по 14.07.2023	
	Лица, в пользу которых установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью ООО» ИНН: 7704748103, ОГРН: 1100748217147	
	Правом распоряжения имуществом полагаясь на Единый государственный реестр недвижимости:	Правом распоряжения имуществом полагаясь на Единый государственный реестр недвижимости, № 2416, запись 25.08.2012	
	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости:	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости полагаясь на Единый государственный реестр недвижимости, № 2416-1, запись 18.09.2022	
	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости:	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости полагаясь на Единый государственный реестр недвижимости, № 2416-2, запись 25.12.2022	
	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости:	Получены ли документы в Едином государственном реестре недвижимости полагаясь на Единый государственный реестр недвижимости, № 2416-3, запись 11.12.2022	
Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:	
Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:	
Информация о документе, подтверждающем право собственности:		Информация о документе, подтверждающем право собственности:	



Лист 3			
Поискать			
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 4	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
02.02.2012			
Катастровый номер		50:17:0080301:157	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-4, выдан 20.12.2012	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 06.03.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 03.04.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, выдан 16.04.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 25.05.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-9, выдан 14.03.2014	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 16.04.2015	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-13, выдан 13.05.2015	
		Исполнен в соответствии с приказом доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015	
Исполнено			
Исполнено			
полном представительстве		подпись	
		М.П.	
		подпись, фамилия	

Лист 4			
Поискать			
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 4	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
02.02.2012			
Катастровый номер		50:17:0080301:127	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-15, выдан 06.10.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-16, выдан 07.08.2013	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2014	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 05.08.2015	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-19, выдан 10.03.2016	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-20, выдан 13.08.2016	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-21, выдан 08.10.2019	
		Исполнен и дополнен в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-22, выдан 26.08.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, являющейся актом исполнения обязательств по договору займа, отмене	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, являющейся актом исполнения обязательств по договору займа, отмене	данные отсутствуют	
Исполнено			
Исполнено			
полном представительстве		подпись	
		М.П.	
		подпись, фамилия	

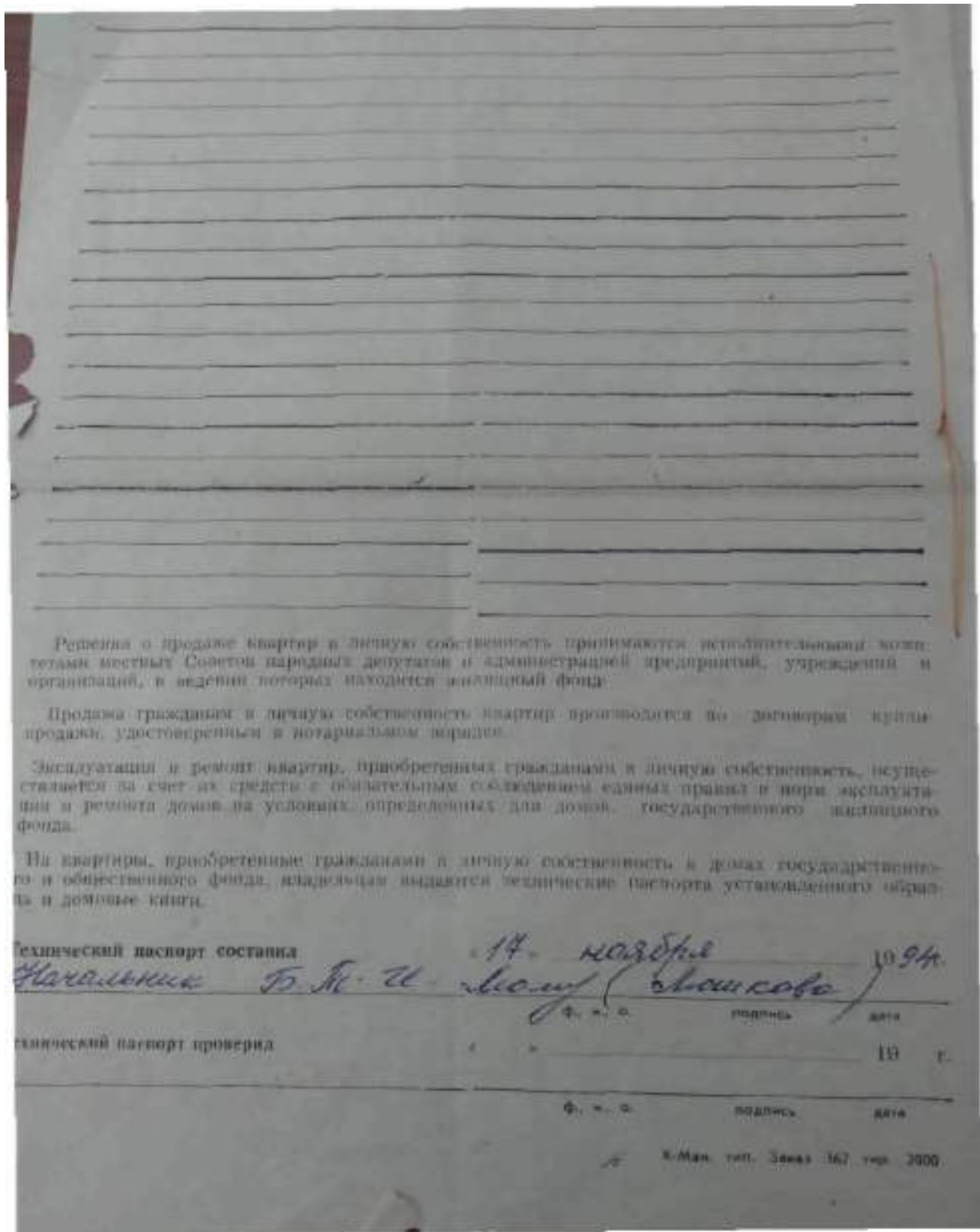
Л. Меншиков
 индивидуальный предприниматель
 1. Республика *РФ*
 2. Область *Томская*
 3. Город *Л. Меншик*
 4. Район _____
 5. Квартира *75*
 6. Серия, тип проекта _____
 кадастровый номер _____
 7. Число этажей _____

8. Число квартир *1*
 9. Материал стен *брусчатка*
 10. Год постройки *1965*
 11. Планировка дома *К.К.Д.*
 12. Инвентарный № квартиры *1*
 13. Регистрационный № квартиры _____
 14. *Р. 2403*

Технический паспорт квартиры

ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НА ПРАВЕ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

г-ну (г-не) *Дей Надежда Николаевна*
 Адрес *Мира 25 кв. 1*
 Подъезд № _____ этаж *1*
 Основание владения *дог. 185 кв. м*
04.11.1994г.



1. Характеристика помещений

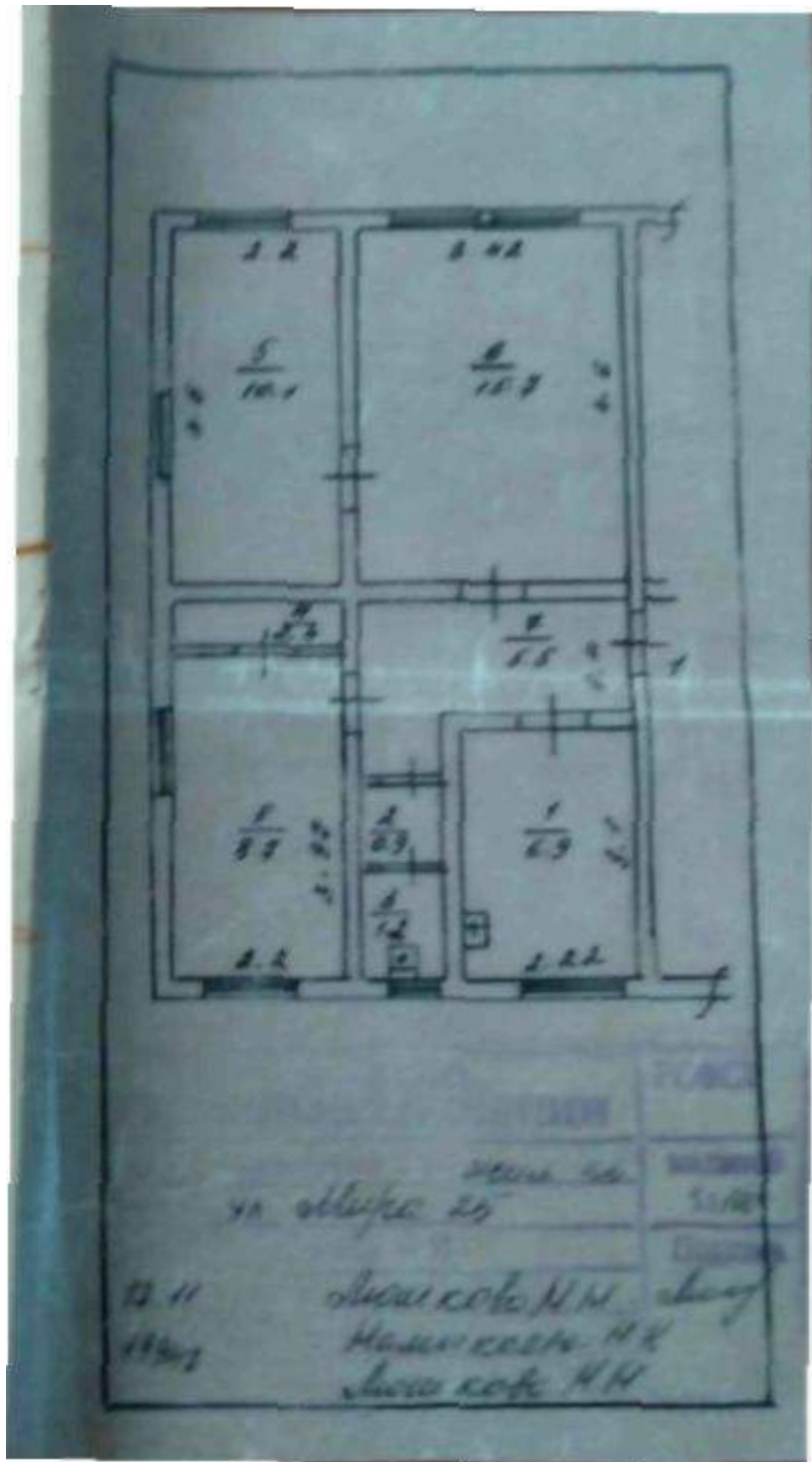
Количество единиц	Общая площадь м ²	Жилая площадь м ²	в том числе					подсобные помещения								высота, м	этажность		
			в том числе комнаты					кухня	передняя, прихожая	коридоры	внутренний туалет	вспомогательная ванная	камера	кладовая	подвал			балкон	
			1	2	3	4	5												
3	50434,58	215910,1					6,9530914			1,2								2,5	

от 19.04.80

2. Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

Наименование		Описание конструктивных элементов, материалов, конструкций, исполнения, маркировка	высота
1	Стены	наружные	65
	внутренние		
3	Перегородки	деревянные	65
4	Полы	фанера	20
5	Перекрытия	двп. стальные	65
6	Крыша	шиферная	55
7	проемы	оконные	55
		дверные	55
8	Объекты	-	
9	инженерное оборудование	Электроснабжение	+
		Водопровод	+
		Канализация	+
		Электролиты	-
		Горячее водоснабжение	-
		Ванная	-
		Отопление	+
		Газоснабжение	+
		Вентиляция	-
		Телевидение	+
		Радио	+
		Телефон	+
		Музыкальный	-

~ 65% на 1983 год





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Минотрудный бульвар, д. №19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(И.М.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Место жительства, дата регистрации личности)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным
законодательством.

Исполнительный
директор ИИП АРМО
Должность утверждена приказом № 10/2016 от 15.11.2016

Е.В. Петропавлова

(И.М.О.)



Москва





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь:	<p>Чужасков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героя Курзантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия:	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г.</p> <p>5.3. При неплате (неволной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.</p>
6. Срок действия договора:	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии наступления страховой премии в размере и сроки, указанные в п. 5.2</p>

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возмещается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и естественных рисков



О.А. Мирская
 М.П.
 На основании Договора № 02-15/12 от 01.01.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователем и им описанным «Правила страхования обязательного страхования организаций, осуществляющих Проведение ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 августа 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ennergogant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается проявлением от Страховщика настоящего Договора страхования в описанной страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луцешко
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом и интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлечение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, определенных в главе 4 Правил) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приватизацией страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неиспользования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, либо третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым ваданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается не состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	пись после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдается до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодокриобретателям, т.е. расходы, которые поню, чье право нарушено, произведено или должно будет произвестн для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценокных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования ознакоми. 8.5. Договор оформлен О.И.Башновой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью и подписью
285 (Двести восемьдесят пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко