

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-С/22-41**

**от 16 февраля 2022 года**

**Оценка справедливой стоимости квартиры,  
расположенной по адресу: Ханты-Мансийский  
автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,  
ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, площадь 38,2 кв. м,  
кадастровый номер: 86:12:0101085:98**

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Дата проведения оценки:</b>	16 февраля 2022 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	16 февраля 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	9
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	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	67
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	68
5.1. Общие положения	68
5.2. Общие понятия оценки	68
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	68
5.4. Согласование результатов оценки	74
5.5. Выбор подходов и методов оценки	74
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	76
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	76
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	90
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	90
6.4. Согласование результатов оценки	90
VII. ВЫВОДЫ	91
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	167

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

«16» февраля 2022 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 41 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно: квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.

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 16 февраля 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.

**Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98, планируемой к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**3 442 000**

**(Три миллиона четыреста сорок две 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 № 41 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

#### **1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его части (при наличии)):**

Объект недвижимости, планируемый к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.

#### **2. Характеристики объекта оценки и его составные части (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 12.12.2021 г. в отношении объекта оценки;
- копии Технического паспорта жилого помещения от 22.11.2007 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

#### **3. Имущественные права на объект оценки.**

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу Садовой Лесе Николаевне, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

После включения объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объект оценки будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

**4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.** При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта 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 объекта 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 **16.02.2022 года**.

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **16.02.2022 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 оцениваемый объект. 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 объекта 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 объекта оценки;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта;
- 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, 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 объекта 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 объект оценки проводится при условии того, что встроенная мебель, находящаяся внутри квартиры, остается покупателю (не демонтируется);
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, 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 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](http://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 оцениваемого объекта. 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;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта 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	<b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и
----------------------------	--

**Сведения об оценщике**

	консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
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	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
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 АССОЦИАЦИИ 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 № 41 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	16 февраля 2022 г.
Номер отчета	УКО-С/22-41

**Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки**

Объект недвижимости, планируемый к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.

**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	86:12:0101085:98	2	не использовался	3 442 000	не использовался	3 442 000

\* - Международным стандартом 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 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Представлены в Приложении 2.	Копия. Представлена в Приложении 2.
2	Технический паспорт жилого помещения	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 источников<sup>1</sup>, 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 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 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.

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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 котируемые 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 котируемыми 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.

Три 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-Мертона 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 объектом оценки является квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

#### Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу Садовой Лесе Николаевне, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

После включения объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объект оценки будет принадлежать 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 (будущих) собственников 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.

По состоянию на дату оценки объект оценки не имеет зарегистрированных обременений (ограничений) права.

После включения объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объект оценки будет иметь обременение (ограничение) права 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 объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным 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 оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 2.

Таблица 2.

#### Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:12:0101085:98	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	I
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 высокоэтажными 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. Классификация коэффициентов и характеристик рынка недвижимости. Показатели составлены на июль 2020 г., обновлены 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
Средний городок, промзоны	Средний городок, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

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

Ввиду того, что застройка центральной части города Ханты-Мансийск является нетипичной для городов данного уровня (административный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры), а именно, одновременно сочетает в себе малоэтажный жилой старый фонд, частный сектор и современные здания и дома, то, согласно данным, представленным на сайте [https://khm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2021-10-01&date\\_to=2021-12-31&resolution=70&country\\_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2021-10-01&date_to=2021-12-31&resolution=70&country_id=1), ценовые зоны города принято делить на районы: Авиагородок, Гидронамыв, Долина Роз, Микрорайон, Нагорный, Назымская, ОМК, СУ-967, Самарово. Студенческая. Студенческий городок, Учхоз, ЦРМ, Центральный.

В связи с этим, дальше в настоящем отчете местоположение объектов внутри города будет описываться адресом и названием района города, в котором они находятся.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

#### Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:12:0101085:98	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2

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

Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости представлено на фрагментах карты (рис. 1, 2).



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

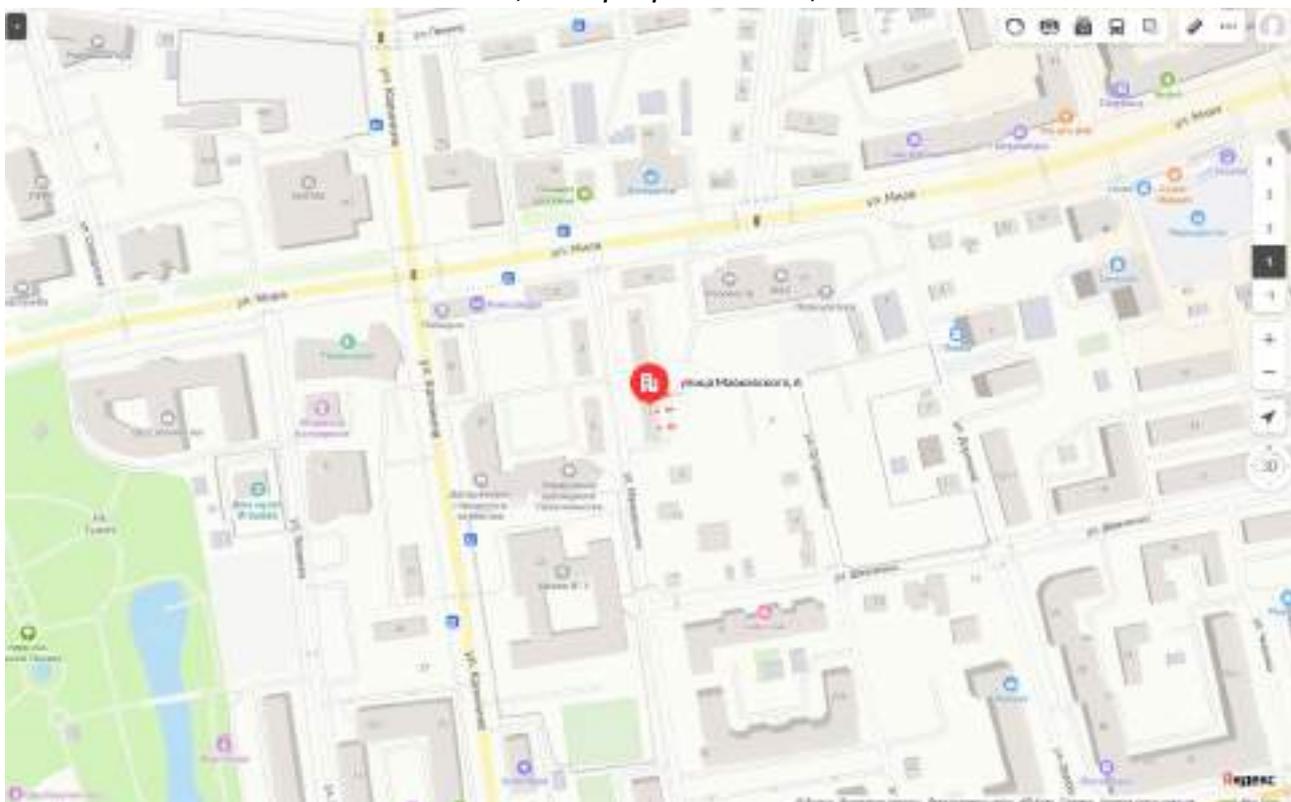


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

**Характеристики местоположения оцениваемого объекта 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.
86:12:0101085:98	1	Центральный	103,117	58 246,0

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск>

4. <https://gorodrabot.ru/salary/?l=Ханты-Мансийск>

5. <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
<b>1. Старый фонд</b> , в том числе:	
<b>Старый фонд</b>	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.
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	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.
<b>Народные стройки</b>	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.
<b>2. Массовое жильё советской постройки</b> , в том числе:	
<b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>	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.
<b>Хрущёвки</b>	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.
<b>Брежневки</b>	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.
<b>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</b>	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.
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	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 г.г.

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b></p> <p><b>Улучшенная планировка</b></p>	<p>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 совмещенный 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p> <p><b>Современное жилье эконом класса</b></p> <p><b>Современное жилье комфорт-класса</b></p>	<p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса 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><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p> <p><b>Современное жилье бизнес класса</b></p> <p><b>Современное элитное жилье</b></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>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, кухонь-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</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b></p> <p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p>	<p>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>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть неизбежность 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>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.

Описание видов ремонта (уровней отделки)	
Вид ремонта	Характеристика
<p><b>Капитальный</b></p>	<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»<sup>20</sup></p> <p><sup>20</sup> «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>
<p><b>Под чистовую отделку</b></p>	<p>Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательюются 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>

Вид ремонта	Характеристика
<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 низшей 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 ремонт является самым недорогим.</p> <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; 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 данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
<i>Комфортный</i>	<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>

Вид ремонта	Характеристика
<b>Элитный</b>	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.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

#### Физические характеристики оцениваемого объекта 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
86:12:0101085:98	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	38,2	современный ремонт

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

Дополнительные физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

#### Дополнительные физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
86:12:0101085:98	6,5	нет	раздельный

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

Общий вид жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости и внутренний вид квартиры, представлены на фото. 1 – 11.



Фото. 1. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6



Фото. 2. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6



Фото. 3. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 4. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 5. Внутренний вид оцениваемой квартиры

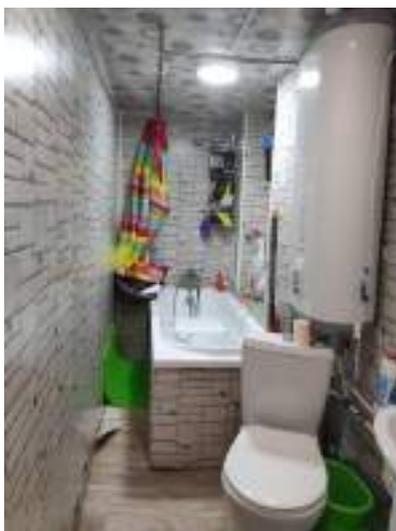


Фото. 6. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 7. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 8. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 9. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 10. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 11. Внутренний вид оцениваемой квартиры

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

**Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости**

Кадастровый номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101085:98	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
86:12:0101085:98	встроенная мебель

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 объекта недвижимости к остановке общественного транспорта; наличие огороженной придомовой территории; наличие парковки у дома; видовые характеристики.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости в табл. 11.

Таблица 11.

**Данные о других характеристиках оцениваемого объекта 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
86:12:0101085:98	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, объект оценки планируется использовать как инвестиционный объект – 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

**Таблица 12.**

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации  
в период с 2007 г. по 2020 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.
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
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
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
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	99,8
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	100,3
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	100,7
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
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	100,1
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	94,1
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	96,5
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
Среднемесячная 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
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	5,9
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	95,9
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	82,7
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
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
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

Источник: 1. <http://www.gks.ru>. 2. [https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/main.htm](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm) ([https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/IssWWW.exe/Stq/d01/1-0.doc](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stq/d01/1-0.doc), [https://gks.ru/bgd/free/B21\\_00/IssWWW.exe/Stq/d02/1-0.doc](https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stq/d02/1-0.doc)). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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%.

## **2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам октября - ноября 2021 г.**

**1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться.** К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

**2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре** (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

**3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре.** В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

**4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца.** После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

**5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах** (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019 г.).

**6. Поддержку внутреннему спросу** (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования.** Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

**7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет** (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтяногазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей** (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

**8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта** с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответ. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт.21	нояб.21	нояб.21 / окт.19	окт.21	нояб.21	нояб.21	нояб.21	нояб.21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	4,7	1,6	8,2*	3,2	4,8*	4,3	6,9	3,7*	4,1*	9,8*	10,9	-0,7	-2,7	2,2
Сальдо козливато	-1,1	0,2	12,8	18,8	6,8	-4,2	-3,4	-6,8	-18,8	1,0	3,0	3,4	1,8	4,3
Строительство	6,8	5,8	6,9	7,8	6,9	5,0	6,2	6,1	6,3	9,3	10,7	3,2	3,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,8	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	-18,1	-0,1	14,8	1,8	15,1	16,8	6,9	14,9	17,2	21,4	22,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,8	10,8	-6,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,8	31,8	18,4	-8,8	-22,8	4,8
Грузооборот транспорта	5,7	3,3	5,8	3,8	5,5	6,8	1,3	5,1	6,3	9,3	10,1	9,5	-4,8	9,7
Инвестиции в основной капитал	7,8**	4,3**	-	-	-	7,6	2,4	-	-	-	11,8	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,8	7,4	6,2	1,5	6,9	4,8	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающее производство	5,2	5,0	5,3	9,2	4,5	3,0	4,8	5,1	2,0	3,7	11,1	0,9	1,4	3,0
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9***	5,2***	-	-	0,8	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	0,2***	15,3***	-	-	6,8	9,0	14,3	0,8	8,3	8,6	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-1,5	-1,4***	-1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года	0,8	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,0	-6,1	0,4	0,4	0,7	0,9	3,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,8	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,8	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,8	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
<b>Уровень занятости и безработицы</b>														
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	1,5	-3,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,0	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года	-14,9	8,9	-29,9	7,8	-30,3	-29,7	0,8	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-6,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,6	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,1	-	58,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,4
SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценки Минэкономразвития России.

\*\*9 месяцев 2021 г.

\*\*\*10 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

#### Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	I кв. 21	I кв. 21	2020
<b>Промышленное производство</b>	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	10,3	2,2	11,1	9,2	9,0	8,6	12,0	7,4	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,8	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-0,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,3	32,1	21,1	23,3	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
<b>Обрабатывающее производство</b>	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
<b>пищевая промышленность</b>	7,8	7,3	3,8	4,7	3,6	8,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	9,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	10,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-8,5	8,6	-3,9	2,8	7,0	2,4
<b>легкая промышленность</b>	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	3,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
<b>деревобрабатывающий комплекс</b>	12,7	15,3	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	18,2	9,6	9,4	9,5	8,6	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность литейнолитейная и копирование носителей информации	25,9	14,3	14,5	10,6	10,8	22,6	19,8	10,9	-8,5	-3,0
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-8,0
<b>химический комплекс</b>	6,3	18,8	7,6	5,3	6,0	5,8	6,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,8	36,8	28,5	12,7	7,1	15,8	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
<b>в % к соответ. периоду предыдущего года</b>	<b>нояб.21</b>	<b>нояб.21 / нояб.19</b>	<b>окт. 21</b>	<b>III кв. 21</b>	<b>сент.21</b>	<b>авг. 21</b>	<b>июл.21</b>	<b>II кв. 21</b>	<b>I кв. 21</b>	<b>2020</b>
<b>производство прочих неметаллической минеральной продукции</b>	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,3	6,7	14,0	-2,7	8,2
<b>металлургический комплекс</b>	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,7	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-6,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-8,8
литейные металлургические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	6,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,9	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,9	8,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,3	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,8	13,7	15,0	2,7	19,9
автоматические станки и инструменты	-6,9	0,7	-18,5	1,3	-0,3	7,6	9,8	73,9	15,6	-13,2
прочие промышленные средства и оборудование	-8,7	3,4	29,5	6,7	8,6	16,2	-7,3	19,4	21,4	5,6
<b>прочие производства</b>	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,6	3,7	19,9
в т.ч.		0,0								
изделия	0,0	14,8	-6,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	45,3	21,4	6,6
прочие готовые изделия	-8,0	5,1	-6,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	9,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,8	1,3	-3,3	-4,6	-3,3	-3,8	-7,1	9,5	-1,4	13,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	3,9	1,0	6,3	7,8	5,6	6,8	6,9	7,0	8,2	-2,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	сеп.21	окт.21	Итог21	сеп.21	авг.21	сеп.21	Итог21	Итог21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,0	67,2	60,0	41,4	62,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	6,50	4,25	6,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>										
По рублевым средствам иностранных организаций (свыше 1 года)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым межбанковским кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	5,6	5,9	5,8	5,5	4,6	4,2	4,6	5,5
<b>Кредитованность экономики (в % гг с исключением валютной переоценки)</b>										
Кредит экономики	15,2	13,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,5	9,4	6,2	9,6
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	6,0	4,9
Корпоративные кредиты		25,2	27,8	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,8	22,5
Потребительские кредиты		18,3	18,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % гг)		-8,3	-3,8	-8,4	6,1	12,0	108,5	49,2	51,0	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/2021.1229.pdf>

### О динамике промышленного производства. Январь 2022 года.

**Промышленное производство по итогам 2021 г.** выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

**Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность**, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

**Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%).** Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

**В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение:** сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
<b>Промышленное производство</b>	5,3	3,1	7,1	8,2	6,1	10,0	7,6	7,6	8,0	8,8	-1,4	-2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,8	0,9	8,8	3,1	6,1	3,3	11,4	8,8	3,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-0,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,8	8,6	7,8	5,4	-9,4	4,0
добыча металлогенном руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,8	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,8	44,4	58,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обработывающие производства</b>	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,8	10,8	8,7	1,3
текстильная промышленность в т.ч.	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,6	4,9	3,5	0,6	2,8
плотные продукты	3,2	6,4	5,4	8,1	7,6	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
нитраты	8,8	10,3	13,5	11,2	8,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	5,8	1,5
прочие изделия	1,8	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность в т.ч.	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-3,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	9,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
древеснообрабатывающий комплекс в т.ч.	8,7	10,3	9,3	13,7	8,7	10,3	11,3	6,9	8,0	14,9	2,3	1,5
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность по графической и копированию носителей информации	9,1	6,8	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	18,6	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-3,1	7,5	11,8	5,1	8,5	-0,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
<b>химический комплекс</b>	7,1	16,8	8,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химическое сырье и химические продукты	6,0	13,7	5,1	16,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и фармацевтические материалы	11,5	34,6	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	30,4	20,9
резина и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,8	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
<b>металлургический комплекс</b>	2,0	0,9	3,3	2,7	3,3	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	9,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
чистые металлургические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,8	27,2	-6,5	4,2
<b>машиностроительный комплекс</b>	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,8	-10,5	-8,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	8,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,6
машины и оборудование, но не в других группах	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автомобильные, тракторы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	9,2	2,8	17,5	-7,9	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	28,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	8,7
<b>прочие производства</b>	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,8	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	8,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,9	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,8	8,3	-2,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	15,8	18,3	8,9	21,9	9,8	24,8	10,1	7,0	13,7	29,6	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdeb20eead1cd/20220202.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

### 3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – ноябрь 2021 года (по состоянию на дату оценки данные за декабрь 2021 г. – январь 2022 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе-ноябре 2021 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 13.

Таблица 13.

## Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2021г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь- ноябрь 2021г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь- ноябрь 2020г. в % к январю- ноябрю 2019г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		110,3		101,0	91,8 <sup>3)</sup>
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	31005,8	92,5	336323,0	97,3	111,4
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	72,7	71,4	674,4	94,5	144,2
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	213,5	109,6	2137,7	92,7	110,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	43248,5	110,7	441519,4	107,4	96,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	11660,0	120,7	112591,8	114,3	86,5
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		105,4		104,5	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода <sup>1)</sup>		191,0		173,0	71,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup>					
номинальная, рублей	76840	106,6	82856	105,7	104,9
реальная		101,2		101,2	102,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	4,3	15,2			
<sup>1)</sup> 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»					
<sup>2)</sup> Абсолютные показатели за октябрь 2021г., январь-октябрь 2021г., относительные – в % к октябрю 2020г., январю-октябрю 2020г. и январю-октябрю 2019г.					
<sup>3)</sup> 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\\_11\\_2021.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_11_2021.pdf))

#### 4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – декабрь 2021 года (по состоянию на дату оценки данные за январь 2022 г. официально не опубликованы)

За 2021 год 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-сентябрь 2021 года составил 23 789,7 млн. руб. или 116,4% к соответствующему периоду 2020 года (20 438,0 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 –49,3%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-декабрь 2021 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 854,7 тонны;
- кондитерские изделия – 88,04 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 265,5 тонны;
- производство питьевой воды – 1 918,0 тыс. полулитров.

## **2. Сельское хозяйство**

За январь-декабрь 2021 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 25 706,0 тыс. рублей или 101,1% к соответствующему периоду 2020 года (соответствующий период 2020 года – 25 430,5 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-декабрь 2021 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 131 тонна молока (соответствующий период 2020 года –130,5 тонн), что в действующих ценах составляет 10 611,0 тыс. руб. (соответствующий период 2020 года – 10 440,0 тыс. руб.);
- 60,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2020 года – 60 тонн), что в действующих ценах составляет 15 095,0 тыс. рублей (соответствующий период 2020 года – 14 990,5 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь–декабрь 2021 года составил 5 тонн.

## **3. Ввод жилья**

За январь-декабрь 2021 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 114 643,7 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 137 201 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 87 564,1 кв. м. (соответствующий период 2020 года –115 775 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 27 079,6 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 21 426 кв. м.).

## **4. Малое предпринимательство**

На 01.01.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3 749 единиц (соответствующий период 2020 года – 3 706 единиц), в том числе:

- 1 333 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 416 – индивидуальных предпринимателей.

## **5. Потребительский рынок**

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-декабрь 2021 года осуществляли деятельность на 147 торговых объектах.

По состоянию на 01.01.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляли 175 предприятий общественного питания на 8 293 посадочных места, в том числе 146 предприятий общедоступной сети на 5 600 посадочных мест.

По состоянию на 01.01.2022 на территории города функционирует 320 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

## **6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города**

По состоянию на 01.01.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 31 предприятие различных форм собственности (соответствующий период 2020 года – 29), из них:

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

28 частных предприятий, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2022 года составила 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-декабрь 2021 года составляет 98%, что соответствует показателю прошлого года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ханты-Мансийске проводятся работы по благоустройству дворовых и общественных территорий города.

В 2021 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» выполнены работы по благоустройству 3-х дворовых территорий, за счет средств регионального,

местного бюджета, иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры, а также с учетом финансовой формы долевого участия собственников многоквартирных домов:

- ул. Югорская, д.9,11,13;
- ул. Коминтерна, д. 8;
- ул. Посадская, д. 16А.

Общая стоимость 35 839,4 тыс. руб.

#### **7. Исполнение бюджета города**

Бюджет города за январь-декабрь 2021 года исполнен по доходам в размере 11 219,5 млн. рублей или 97,6 % к соответствующему периоду 2020 года (11 495,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-декабрь 2021 года составило 11 040 784,0 тыс. рублей или 90,8% от годового плана, в том числе:

- 4 864 601,4 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 95,1% от годового плана;
- 6 063 714,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 87,5% от годового плана;
- 112 468,2 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 98,9% от годового плана.

#### **8. Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2022 составила 163 человека.

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

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

Численность экономически активного населения на 01.01.2022 составила 65635 человек (соответствующий период 2020 года – 61 232 человека).

#### **9. Демографическая ситуация**

Численность постоянного населения на 01.10.2021 составила 104 727 человек или 101,7% к соответствующему периоду 2020 года (102952 человека).

Среднегодовая численность населения составила 103 922 человека или 101,7 % к соответствующему периоду 2020 года (102 209 человек).

#### **10. Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2022:

- денежные доходы на душу населения составили 57 161,5 руб. или 105,2% (соответствующий период 2020 года – 54 336,0 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 24 463,96 руб.;
- с учетом дополнительных выплат – 25 395,16 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2021 год – 13236 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2021 составила 90 825,9 руб., или 105,0% к соответствующему периоду 2020 года – 86 500,3 руб.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2021-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Kpamkue%20umozu%20CЭP%20za%20январь-декабрь%202021%20года.docx>)

#### **5. Анализ тенденций рынка.**

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на вторичном рынке жилья (квартир) в г. Ханты-Мансийск (динамику рынка). Данные о динамике изменения средневзвешенных цен в городе на вторичном рынках жилья (квартир) представлены в табл. 14. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

**Таблица 14.**

**Общие показатели вторичного рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск**

Период	Вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2015 г.	75 764
2 кв. 2015 г.	72 178
3 кв. 2015 г.	72 979
4 кв. 2015 г.	70 505
1 кв. 2016 г.	67 537
2 кв. 2016 г.	65 371
3 кв. 2016 г.	64 295

Период	Вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2016 г.	65 636
1 кв. 2017 г.	65 811
2 кв. 2017 г.	66 041
3 кв. 2017 г.	65 966
4 кв. 2017 г.	67 288
1 кв. 2018 г.	66 340
2 кв. 2018 г.	68 612
3 кв. 2018 г.	68 776
4 кв. 2018 г.	72 710
1 кв. 2019 г.	76 794
2 кв. 2019 г.	78 062
3 кв. 2019 г.	79 207
4 кв. 2019 г.	80 721
1 кв. 2020 г.	82 529
2 кв. 2020 г.	83 938
3 кв. 2020 г.	85 419
4 кв. 2020 г.	86 850
1 кв. 2021 г.	89 684
2 кв. 2021 г.	91 511
3 кв. 2021 г.	94 694
4 кв. 2021 г.	97 526

Источник: 1. [https://kfm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2021-10-01&date\\_to=2021-12-31&resolution=70&country\\_id=1](https://kfm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2021-10-01&date_to=2021-12-31&resolution=70&country_id=1)

## 2. Анализ Оценщика.

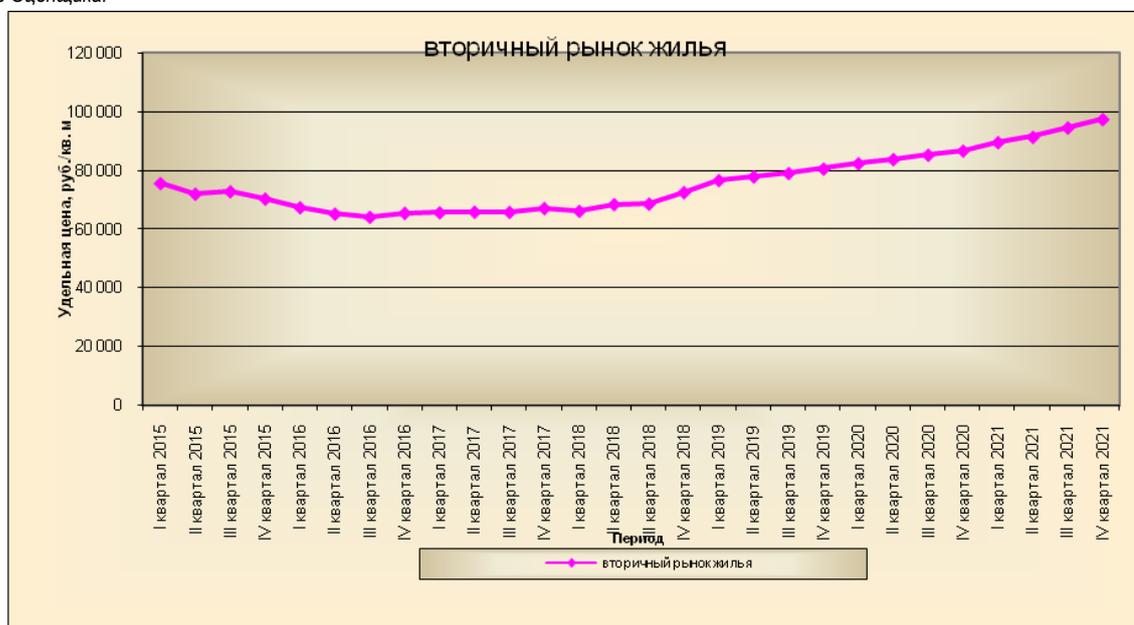


Рис. 7. Динамика изменения цен на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск

Анализ динамики вторичного рынка 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 вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	снижение	-2,05	1,52
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	снижение	-1,02	1,38
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	0,65	0,47
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	2,77	1,59
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,64	0,98
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	1,71	0,12

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,86	0,33

Источник: 1. Анализ Оценка

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

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

## 6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>2</sup>

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и 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.

### Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения

<sup>2</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

### ***Ситуация и перспективы рынка недвижимости***

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

### ***Тенденции на рынке недвижимости***

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более 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 показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки,

в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.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 Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FVK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

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

### **3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

В данном подразделе проводится 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.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком жилой недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого объекта 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 относится оцениваемый объект недвижимости, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Применительно к оцениваемому объекту, 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 оцениваемым объектом 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, районы Центр и Авиагородок (районы, максимально приближенные к местонахождению объекта оценки)	
Типовая зона в пределах региона	1	
Характеристики местоположения	районы, примыкающие к Центральному району города	
	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	1-но и 2-х комнатные квартиры
	общая площадь, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	не локализовалось
	тип отделки объекта недвижимости	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценка.

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 квартир.

### 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.

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
Все объекты анализа	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 71А
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Менделеева, д. 7
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 101
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 51
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 103
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 68
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 24
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 105А
Объект анализа 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 101Б
Объект анализа 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 64А
Объект анализа 11	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 73
Объект анализа 12	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Менделеева, д. 7

Источник: 1. Анализ Оценка

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.
Объект анализа 1	1	Микрорайон	103,117	58 246
Объект анализа 2	1	Микрорайон	103,117	58 246
Объект анализа 3	1	Авиагородок	103,117	58 246
Объект анализа 4	1	ЦРМ	103,117	58 246
Объект анализа 5	1	Авиагородок	103,117	58 246
Объект анализа 6	1	Центральный	103,117	58 246
Объект анализа 7	1	Микрорайон	103,117	58 246
Объект анализа 8	1	Авиагородок	103,117	58 246
Объект анализа 9	1	Авиагородок	103,117	58 246
Объект анализа 10	1	Микрорайон	103,117	58 246
Объект анализа 11	1	Микрорайон	103,117	58 246
Объект анализа 12	1	Микрорайон	103,117	58 246

Источник: 1. Анализ Оценка

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
Объект анализа 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	56,60	комфортный ремонт
Объект анализа 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	55,50	комфортный ремонт
Объект анализа 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	53,50	комфортный ремонт
Объект анализа 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	54,00	комфортный ремонт
Объект анализа 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	36,60	комфортный ремонт
Объект анализа 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	37,60	современный ремонт
Объект анализа 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	1	39,20	комфортный ремонт
Объект анализа 8	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	40,00	комфортный ремонт
Объект анализа 9	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	35,60	современный ремонт
Объект анализа 10	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	54,40	комфортный ремонт
Объект анализа 11	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	1	26,10	современный ремонт
Объект анализа 12	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	30,40	современный ремонт

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

## Данные о дополнительных физических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
Объект анализа 1	9,1	2 балкона	раздельный
Объект анализа 2	9,1	балкон	раздельный
Объект анализа 3	8,9	нет	совмещенный
Объект анализа 4	16	балкон	раздельный
Объект анализа 5	6	нет	совмещенный
Объект анализа 6	8,9	нет	совмещенный
Объект анализа 7	10	нет	совмещенный
Объект анализа 8	8	нет	совмещенный
Объект анализа 9	12,1	нет	совмещенный
Объект анализа 10	8	балкон	раздельный
Объект анализа 11	4,3	балкон	раздельный
Объект анализа 12	6,9	балкон	совмещенный

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 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
Все объекты анализа	встроенная мебель

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
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
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	5 100 000	90 106
Объект анализа 2	5 050 000	90 991
Объект анализа 3	5 056 000	94 505
Объект анализа 4	5 200 000	96 296
Объект анализа 5	3 500 000	95 628
Объект анализа 6	3 500 000	93 085
Объект анализа 7	3 600 000	91 837
Объект анализа 8	3 700 000	92 500
Объект анализа 9	3 300 000	92 697
Объект анализа 10	5 000 000	91 912
Объект анализа 11	3 120 000	119 540
Объект анализа 12	3 200 000	105 263
	мин	90 106
	макс	119 540
	среднее	96 197
	медиана	92 891
	стандартное отклонение	8 353

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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

- от 90 106 до 119 540 руб./кв. м.

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

### 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 в диапазоне «средняя» - «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 возрасти, 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).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

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**

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов				Матрица коэффициентов						
Таблица 128				Таблица 130						
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительные интервал		цены квартир на класс (группу): 3. Массовое завершенное жилье 4. Жилье в общественной комфортности	качественность	закон требования (строительство дома только что завершено)	право требования (строительство дома завершится через год)			
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности										
Отношение удельной цены квартиры, передаваемой на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передаваемой на правах собственности	0,65	0,53	0,57	объект оценки	право требования (строительство дома только что завершено)	закон требования (строительство дома только что завершено)	право требования (строительство дома завершится через год)			
Отношение удельной цены квартиры, передаваемой на правах требования (строительство дома только что завершено), к удельной цене такой же квартиры, передаваемой на правах собственности	0,04	0,03	0,05					1,00	1,18	1,05
Отношение удельной цены квартиры, передаваемой на правах требования (строительство дома только что завершено), к удельной цене такой же квартиры, передаваемой на правах собственности	0,04	0,03	0,05					0,85	1,00	0,90
Отношение удельной цены квартиры, передаваемой на правах требования (строительство дома только что завершено), к удельной цене такой же квартиры, передаваемой на правах собственности	0,04	0,03	0,05	0,04	1,11	1,00	1,00			

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервала, по категориям городов			
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Таблица 131			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,61 - 0,92
2	Санкт-Петербург		
	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,60 - 0,90
3			
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,86	0,60 - 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,84	0,70 - 0,89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,86	0,60 - 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,85	0,60 - 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.

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.				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				Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов				
14.2.1. Коллективное мнение оценщиков				Таблица 147				
Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 1. Старый фонд				
Таблица 145				Таблица 148				
Класс объектов	Активный рынок			№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее значение				Расширенный интервал	
Цены предложений квартир								
1. Старый фонд	5,2%	5,0%	7,3%	1	Москва	5,6%	3,5%	7,7%
2. Московское жилье советской эпохи/после	5,3%	4,7%	8,0%	2	Санкт-Петербург	-	-	-
3. Московское современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	3,3%	6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	8,4%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,4%	3,5%	7,0%
				5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,5%	7,4%
				6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,7%	7,4%
				7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,8%	7,1%

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% - 6,7%
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
<b>Цены предложений квартир</b>		
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 оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. г. Москва 2020 г.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 1.56

Скидки на цену предложения квартир по изменению сотрудничества 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-Петербург)	4,6%	2,8%	6,2%
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 ниже 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%	6,6%

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

**2.5. 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. 32.

Таблица 32.

**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)	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	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	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	—	—
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	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78 – 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76 – 0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	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	—	—
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	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,48	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 – 0,56
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. 33.

Таблица 33.

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

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Территориальные коэффициенты и границы зон жилой недвижимости. Показатели по состоянию на май 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
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>		
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
<b>4. Жилье повышенной комфортности</b>		
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. Территориальные коэффициенты и границы зон жилой недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 29

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
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	0,88	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
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	0,93	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. Территориальные коэффициенты и границы зон жилой недвижимости. Показатели 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 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	0,85	0,85 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,87 - 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,87 - 0,94

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Территориальные коэффициенты и границы зон жилой недвижимости. Показатели 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 32

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,78 - 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 оценки недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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. 34.

Таблица 34.

**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	Доверительный интервал		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье:			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требуемом ремонте к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,81	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	хорошее	1,00	1,17	1,40
сценар	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	
			нижняя граница	верхняя граница
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
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,13	-	1,21
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23
7	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	
			нижняя граница	верхняя граница
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
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85
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	0,74	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. 35.

Таблица 35.

**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	дерево-панельные стены	дерево-брусчатые стены
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
	дерево-панельные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	дерево-брусчатые стены	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 источниках<sup>16</sup>**

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:		<a href="http://www.expert-analytica-2019-1.html">http://www.expert-analytica-2019-1.html</a>	<a href="http://www.a-real.ru/custom/analyscal_materials/Sp3W8Hh2NN8cU.pdf">http://www.a-real.ru/custom/analyscal_materials/Sp3W8Hh2NN8cU.pdf</a>

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. 36.

Таблица 36.

**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 существуют квартиры, 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

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировки уровня ликвидности. Показатели на основании 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

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировки уровня ликвидности. Показатели на основании 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	0,89	0,86 - 0,91

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировки уровня ликвидности. Показатели на основании 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

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и корректировки уровня ликвидности. Показатели на основании 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 оценки 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 оценки 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. 37.

Таблица 37.

**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		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92 - 0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94 - 0,95

Справочник оценки 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		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,89 - 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	цены квартир для классов (уровней): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
офисы	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 оценки 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. 38.

Таблица 38.

**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	
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</b>			
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	
Объекты 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. 39.

Таблица 39.

**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	
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</b>			
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
<b>3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</b>			
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	65-85	85-95	≥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	1,10	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
	65-85	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02
	85-95	0,82	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
	≥95	0,81	0,84	0,89	0,93	0,97	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	65-85	85-120	≥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
	65-85	0,83	0,88	0,93	1,00	1,06	1,08
	85-120	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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,92	0,99
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,90	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98

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 более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,88	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	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. 40.

**Таблица 40.**  
**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	0,66	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	1,25	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	0,85	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-миллионах 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	1,12	1,14	1,16
50-65	0,83	0,95	1,00	1,06	1,08	1,11
65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06
90-120	0,76	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>120	0,75	0,86	0,90	0,94	0,96	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. 41.

**Таблица 41.**  
**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. 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

цене 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	0,85	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. 42.

Таблица 42.

**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. 43.

Таблица 43.

**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 размещенным санузлом	1,00	1,00 - 1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98 - 1,00

Сравнение объектов недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полный вариант по состоянию на июль 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 125

Объект оценки	Аналог		
	2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00
	раздельный санузел	0,94	0,99

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 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. 44.

Таблица 44.

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

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 (работы + материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 366
Комфортный	8 563	4 781	13 343
Элитный	14 551	7 712	22 262

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

Состояние отделки объекта	Аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	570	-4 449	-4 903	-9 308	-13 743	-22 262
Требуется капитальный ремонт	-978	0	-5 408	-5 942	-10 345	-14 792	-23 341
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 963	-6 208	-17 814
Требуется косметический ремонт	4 963	5 942	514	0	-4 963	-6 788	-17 200
Современный	9 308	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 695
Комфортный	13 743	14 722	9 208	4 963	4 377	0	-8 819
Элитный	22 262	23 341	17 814	17 200	12 695	8 819	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. 45.

Таблица 45.

**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			

Справочник оценщика 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

Таблица 41

№	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. 46.

Таблица 46.

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	1,07	1,17	1,17	1,24	1,29
5-10	0,95	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
10-15	0,90	0,96	1,00	1,05	1,11	1,16
15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
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

Сравнение цен жилья и недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2021 г.

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	1,06	1,13	1,18	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

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	0,95	1,00	1,05	1,10	1,17
10-15	0,92	0,95	1,00	1,05	1,12
15-30	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05
30-60	0,83	0,85	0,89	0,94	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. 47.

Таблица 47.

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,07	1,05	1,09

Сравнение цен жилья и недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2021 г.

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

Таблица 50

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,09	1,00	1,10
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с населением 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	1,06	1,04	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,03	1,09
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) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 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	1,06	1,05	1,07

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

**Матрица коэффициентов**

Таблица 53

		аналог		
		парковочные места	недостаточно	организованная парковка
общий индекс	парковочные места	1,06	0,95	0,96
	стандартная парковка	1,05	1,05	0,94
	организованная парковка	1,12	1,05	1,00

Справочник оценки 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, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 54

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стандартной парковкой		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,93	0,96
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,95	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,94	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,93	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	0,96	0,94	0,98

Справочник оценки 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, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 55

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стандартной парковкой		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,05	1,03	1,06
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с населением 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	1,06	1,04	1,08

Источник: 1. «Справочник оценка 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. 49.

Таблица 49.

**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			

Справочник оценки 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**

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

№	Категория городов	Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,07	1,03	1,10
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,05	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	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,11

Источник: 1. «Справочник оценка 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:

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

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

- на вторичном 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 в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 0,12% до 1,59% для объектов на вторичном рынке.

#### 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 объект оценки непосредственно связан с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой квартиру (жилое помещение). Планировочные решения предполагают использование этого объекта недвижимости в качестве квартиры.

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 объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объекта жилой недвижимости (квартиры).**

## 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 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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 котированных ценах 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-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 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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта недвижимости представлен в табл. 50.

Таблица 50.

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
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 элементарных 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	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
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 оцениваемому объекту, 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	
<b>Доходный подход</b>			
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 основным критерием выбора были:

- этаж расположения объектов анализа (оцениваемый объект расположен на первом этаже 2-х этажного деревянного жилого дома, соответственно были отобраны объекты анализа, расположенные также на первых этажах 2-х этажных деревянных жилых домах);
- площадь объектов анализа (были отобраны объекты анализа различной площади из диапазона площади, в котором находится площадь объекта оценки).

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

## Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	1/2 (первый)	36,60	3 500 000	95 628
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	1/2 (первый)	37,60	3 500 000	93 085
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	1/2 (первый)	40,00	3 700 000	92 500
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1/2 (первый)	35,60	3 300 000	92 697
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	1/2 (первый)	30,40	3 200 000	105 263

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади квартиры. 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 оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 52.

Таблица 52.

## Сравнение оцениваемого объекта 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
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. Маяковского, д. 6, кв. 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 103	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 68	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 105А	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 101Б	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Менделеева, д. 7	Отличия существенные, различия в адресном ориентире учитывались при введении прочих поправок на местоположение
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный	Авиагородок	Центральный	Авиагородок	Авиагородок	Микрорайон	Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города (район города)
численность населенного пункта, тыс. чел.	103,117	103,117	103,117	103,117	103,117	103,117	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	58246	58246	58246	58246	58246	58246	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	первый	первый	первый	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на количество комнат
общая площадь, кв.м	38,2	36,6	37,6	40,0	35,6	30,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	6,5	6,0	8,9	8,0	12,1	6,9	Отличия существенные, вводится поправка на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	современный ремонт	комфортный ремонт	современный ремонт	комфортный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
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	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части поправки на район города);
- поправку физические характеристики (в части поправки на количество комнат);
- поправку физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемая квартира и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади, вследствие чего поправка на данную характеристику не 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. 53.

Значения величины поправки на уторгование для жилой недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

### **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 выше среднего (по мнению экспертов - оценщиков)	6,6

#### **Подтверждение информации**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 147

Скидки на цены предложенный квартал 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% - 7,5%
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	6,0%	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 выше среднего (по мнению сотрудников банковских структур)

6,2

**Подтверждение информации**

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 153

Скидки на цены предложенный 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	6,0%	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%	3,6% - 8,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,4% - 8,6%

**Среднее значение, с учетом округлений**

6,4

Источник. 1. Анализ Оценка. 2. Расчеты Оценка.

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению средних значений при продаже квартир в старом фонде в размере (минус) 6,4%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 103 тыс. чел. (<https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск>), а доход на человека 58 246 руб. (<https://gorodrabot.ru/salary?l=Ханты-Мансийск>), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации составляет 55 639 руб. (<https://rosstat.gov.ru/>).

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 местоположение (в части поправки на район города)*

В соответствии с информацией, представленной на сайте [https://khm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2022-01-01&resolution=70&country\\_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2022-01-01&resolution=70&country_id=1), расположение жилой недвижимости (квартир) в разных районах города Ханты-Мансийск влияет на их

цену (стоимость). Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административного центра и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в г. Ханты-Мансийск определяется с использованием данных, представленных на сайте [https://khm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2022-01-01&resolution=70&country\\_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2022-01-01&resolution=70&country_id=1).

Ввиду того, что застройка центральной части города Ханты-Мансийск является нетипичной для городов данного уровня (административный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры), а именно, одновременно сочетает в себе малоэтажный жилой старый фонд, частный сектор и современные здания и дома, то, согласно данным, представленным на сайте [https://khm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2021-10-01&date\\_to=2021-12-31&resolution=70&country\\_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2021-10-01&date_to=2021-12-31&resolution=70&country_id=1), ценовые зоны города принято делить на районы: Авиагородок, Гидронамыв, Долина Роз, Микрорайон, Нагорный, Назымская, ОМК, СУ-967, Самарово. Студенческая. Студенческий городок, Учхоз, ЦРМ, Центральный.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги имеют различие в местоположении (расположены в различных районах города), то необходимо внести поправку, учитывающую данные отличия.

В связи с тем, что нахождение объекта недвижимости в том или ином районе города, выражается через стоимость объектов недвижимости, находящихся в этих районах, а в частности через стоимость объектов жилой недвижимости (квартир), то в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение определить значение данной поправки по наиболее доступным данным, а именно по уровню стоимости жилья в соответствующих районах расположения объекта оценки и объектов-аналогов, через соотношение стоимости 1 кв. м жилья в районе расположения объекта оценки к стоимости 1 кв. м жилья в районах расположения объектов-аналогов.

Источником информации по стоимостным значениям жилья в различных районах г. Ханты-Мансийск являлись аналитические исследования, представленные на сайте [https://khm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2021-10-01&date\\_to=2021-12-31&resolution=70&country\\_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2021-10-01&date_to=2021-12-31&resolution=70&country_id=1).

Значения средней цены предложения вторичного жилья за последний месяц относительно месяца оценки в районах нахождения объекта оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 54.

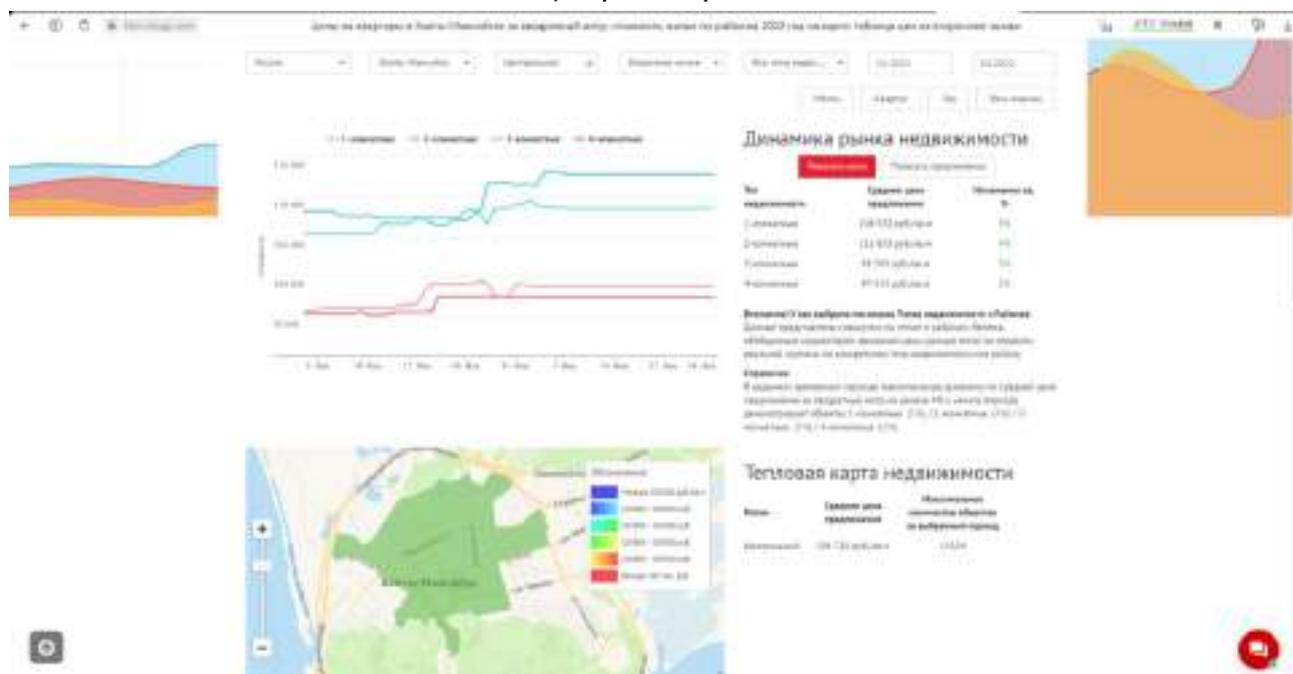
Таблица 54.

**Значения средней цены предложения вторичного жилья в районах нахождения объекта оценки и объектов-аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Район г. Ханты-Мансийск	Центральный	Авиагородок	Центральный	Авиагородок	Авиагородок	Микрорайон
Средняя цена предложения вторичного жилья, руб./кв. м	104 726	90 136	104 726	90 136	90 136	101 353

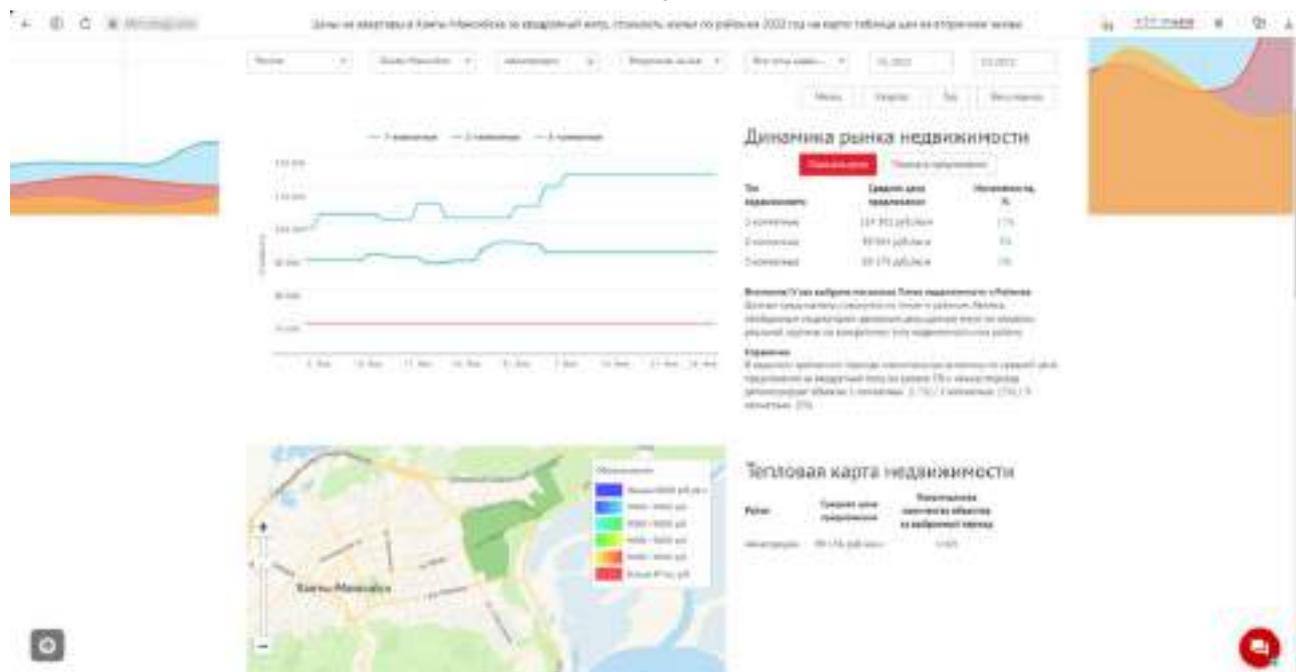
**Подтверждение информации**

**Центральный район**

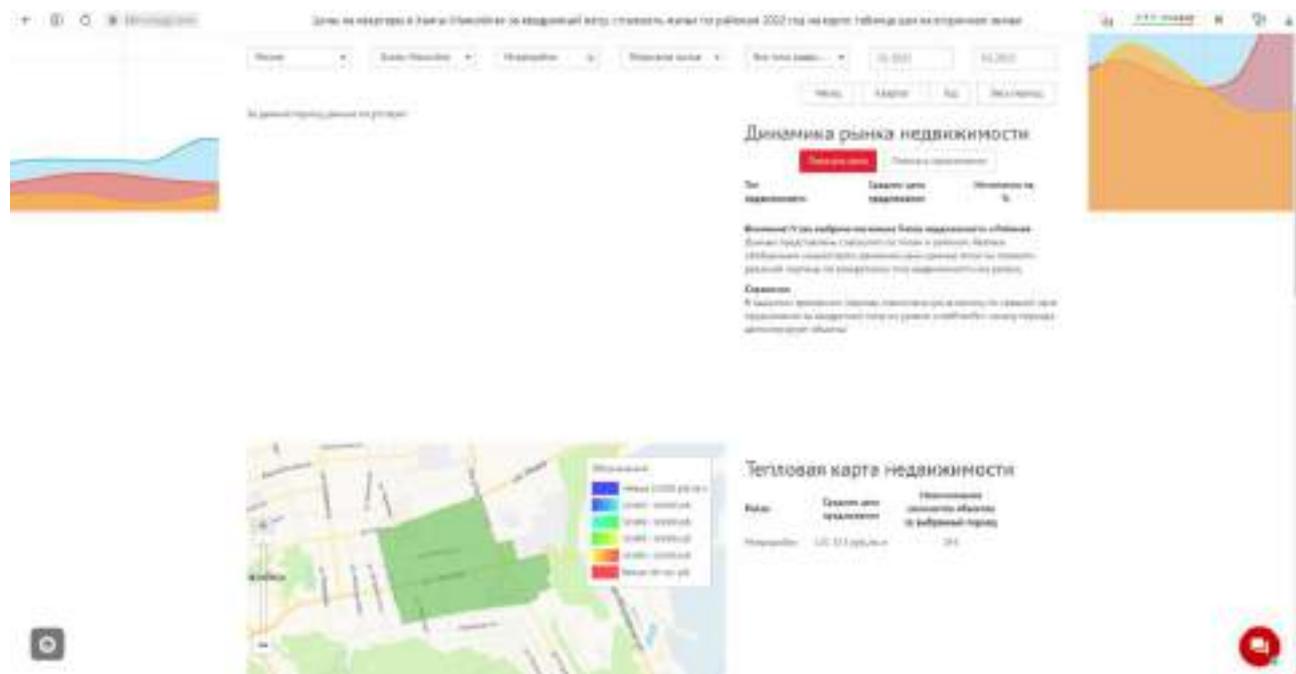


Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
------------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

**Авиагородок**



**Микрорайон**



Источник: 1. [https://kfm.etagi.com/analytics/?city\\_id=47&class=flats&date\\_from=2021-10-01&date\\_to=2021-12-31&resolution=70&country\\_id=1](https://kfm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&date_from=2021-10-01&date_to=2021-12-31&resolution=70&country_id=1).

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$C_{OO}$  - средняя цена предложения вторичного жилья в районе нахождения объекта оценки, руб./кв. м;

$C_{OA}$  - средняя цена предложения вторичного жилья в районе нахождения объекта-аналога, руб./кв. м.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

## Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средняя цена предложения вторичного жилья, руб./кв. м	104 726	90 136	104 726	90 136	90 136	101 353
Значение поправки, %		16	0	16	16	3

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Поправка на физические характеристики (в части поправки на количество комнат).**

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на 1-но, 2-х, 3-х комнатные и более 3-х комнат квартиры.

Как правило, на рынке жилой недвижимости удельная цена квартир меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера.

Таким образом, ввиду того, что оцениваемая квартира является 2-х комнатной, а объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 представляют собой 1-но комнатные квартиры, то оценщик принял решение ввести поправку на отличие в количестве комнат.

Необходимо отметить, что элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, т.к. их совместное использование может привести к «двойному счету».

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на количество комнат для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от количества комнат 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. 56.

Таблица 56.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 66

Объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
1-комнатная		1,00	1,05	1,11	1,14
2-комнатная		0,95	1,00	1,05	1,08
3-комнатная		0,90	0,95	1,00	1,02
4- и более комнатная		0,85	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.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$P = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в табл. 56.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для 1-но комнатных квартир (для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 и 5), с учетом округлений, составит:

$$P = (0,95 - 1) * 100\% = -5\%$$

**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. 57.

Новгород, 2020 год, приведены в табл. 57.

Таблица 57.

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

*Матрица корректирующих коэффициентов*

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог				
	1 7 кв. м	2 7-10 кв. м	3 10-15 кв. м	4 15-20 кв. м	5 20 кв. м
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 табл. 57.

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
Площадь кухни, кв. м	6,5	6,0	8,9	8,0	12,1	6,9
Значение коэффициента		1,0	0,97	0,97	0,93	1,0
Значение поправки, %		0	-3	-3	-7	0

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. 59.

Таблица 59.

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

*Матрица корректирующих коэффициентов*

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	есть	нет
есть	1,00	1,05
нет	0,95	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 табл. 59.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Наименование параметра	Результаты расчета поправки					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	балкон
Значение коэффициента		1,0	1,0	1,0	1,0	0,95
Значение поправки, %		0	0	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 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 типа санузла (для жилой недвижимости)

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

Таблица 127

Отображение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,97	0,92 – 1,01
2	Санкт-Петербург	1,01	0,95 – 1,06
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,99	0,94 – 1,04
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	1,00	0,95 – 1,05

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 для городов с численностью населения менее 1 млн. чел., представленное в табл. 61.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Наименование параметра	Результаты расчета поправки					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Значение коэффициента		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Значение поправки, %		0	0	0	0	0

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. 63 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).

Таблица 63.

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»<sup>26</sup></p> <p><sup>26</sup> «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, окнами и дверными проемами.</p>
<i>Под чистовую отделку</i>	<p>Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательюются 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 низшей 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
<b>Современный</b>	<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 данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
<b>Комфортный</b>	<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>
<b>Элитный</b>	<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.

В соответствии с приведенными в табл. 63 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. 64.

Таблица 64.

## 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 (работы+материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 365
Комфортный	8 983	4 701	13 743
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 оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, также как объекты-аналоги №№ 2, 4 и 5 – современный ремонт;
- объекты – аналоги №№ 1 и 3 - комфортный ремонт,

то необходимо ввести поправку на состояние отделки, после применения которой, все объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом состоянии с оцениваемым объектом (современный ремонт).

Таким образом, для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на состояние отделки, приводятся к состоянию «современный ремонт».

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. 65.

Таблица 65.

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

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

Состояние отделки объекта	Состояние отделки						
	Вид отделки	Требуется капитальный ремонт	Под косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Современный	Комфортный	Элитный
Вид отделки	0	979	-4 449	-4 963	-8 368	-13 743	-22 263
Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 418	-5 942	-10 345	-14 722	-25 241
Под косметический ремонт	4 449	5 428	0	-514	-4 963	-9 298	-17 914
Требуется капитальный ремонт	4 963	5 942	514	0	-4 301	-8 798	-17 268
Современный	8 368	10 345	4 963	4 963	0	-4 377	-12 898
Комфортный	13 743	14 722	9 298	4 301	4 377	0	-8 519
Элитный	22 263	25 241	17 268	12 898	8 519	0	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) оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 66.

Таблица 66.

## Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	современный ремонт	комфортный ремонт	современный ремонт	комфортный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		-4 377	0	-4 377	0	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 67.

Таблица 67.

## Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	36,6	37,6	40,0	35,6	30,4
Цена, руб.	3 500 000,0	3 500 000,0	3 700 000,0	3 300 000,0	3 200 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	95 628,0	93 085,0	92 500,0	92 697,0	105 263,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	89 508,0	87 128,0	86 580,0	86 764,0	98 526,0
Поправка на местоположение (район города), %	16,0	0,0	16,0	16,0	3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 829,0	87 128,0	100 433,0	100 646,0	101 482,0
Поправка на количество комнат, %	0,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 829,0	82 772,0	95 411,0	95 614,0	96 408,0
Поправка на площадь кухни, %	0	-3	-3	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 829	80 289	92 549	88 921	96 408
Поправка на наличие балкона, %	0	0	0	0	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 829	80 289	92 549	88 921	91 588
Поправка на тип санузла, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 829	80 289	92 549	88 921	91 588
Поправка на тип отделки, руб.	-4 377	0	-4 377	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	99 452	80 289	88 172	88 921	91 588

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. 68.

Таблица 68.

## Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	95 628	93 085	92 500	92 697	105 263
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	99 452	80 289	88 172	88 921	91 588
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 824	12 796	4 328	3 776	13 675
Суммарное отклонение, руб./кв. м	38 399				
Веса	22,51%	16,67%	22,18%	22,54%	16,10%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 100				

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 оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

**Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, а также результаты расчета стоимости 1 кв.м. для квартиры, исходя из площади квартиры с учетом и без учета лоджий и балконов, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый номер	Номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
1	86:12:0101085:98	2	1	2	38,2	90 100	3 442 000

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, что итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98, планируемой к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**3 442 000 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**

**Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98, планируемой к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**3 442 000**  
**(Три миллиона четыреста сорок две 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.

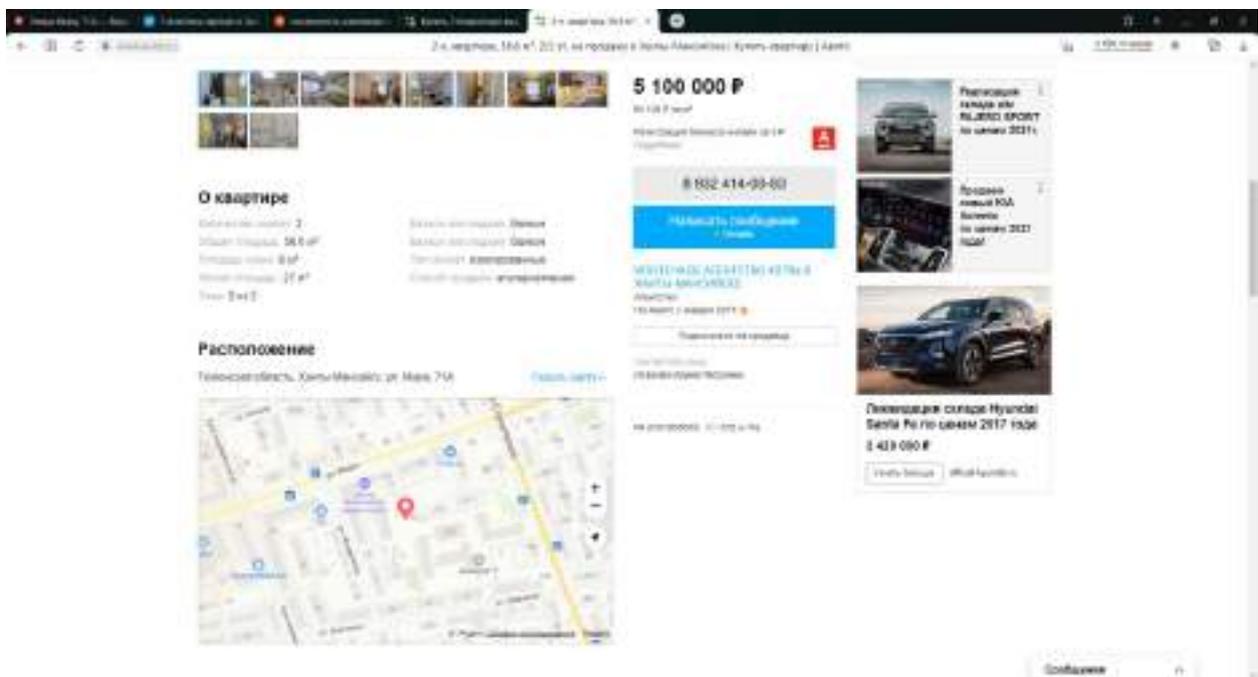
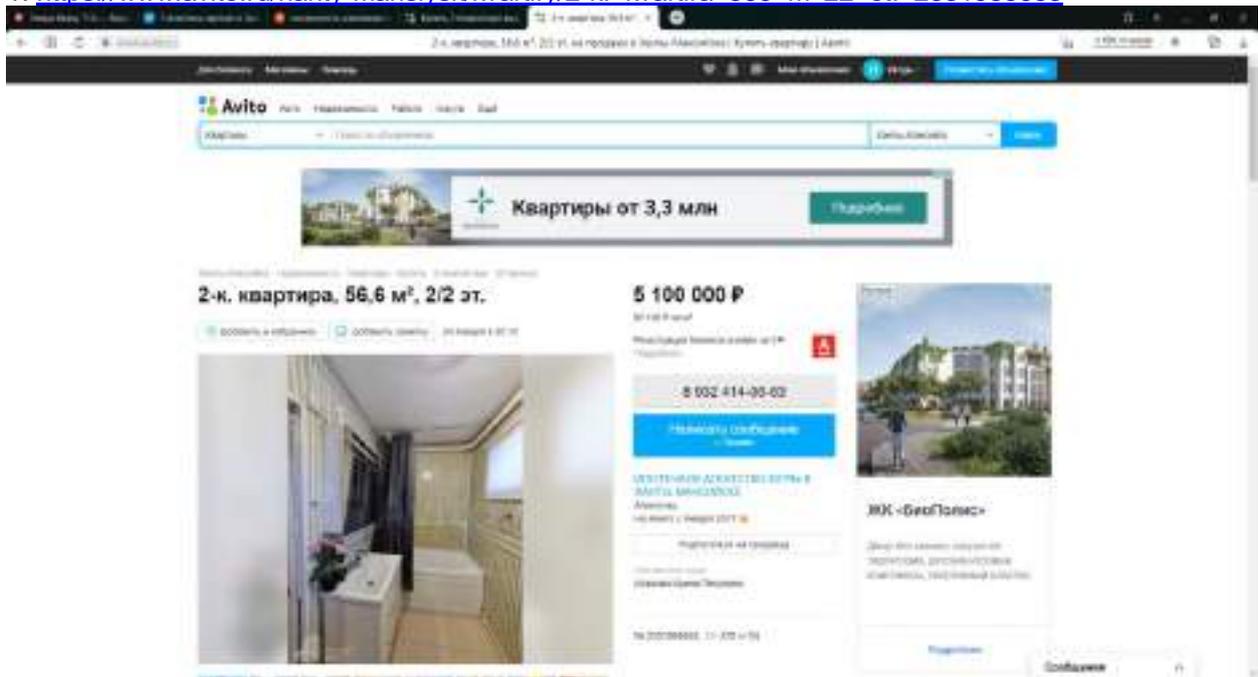
**3. Методическая литература**

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**

1. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_566\\_m\\_22\\_et\\_2331985653](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_566_m_22_et_2331985653)



**Описание**

Представлен функциональный вариант квартиры с отличными условиями. Хорош, благоустроенный вариант в развитой зоне

1. Дом 1960 года постройки с отличными характеристиками. В 2019 году проведена реконструкция фасада здания, заменены окна, установлены современные инженерные системы, выполнен качественный ремонт внутри
2. Планировка квартиры классическая, просторная и ориентирована на комфорт жильца
3. Свой дворик выделен на две стороны. Терраса и свой дворик дополняют идею благоустроенности жилья в квартире, позволяют наслаждаться
4. В квартире выполнен капитальный ремонт: замена сантехники, труб, разводка электрики и вентиляции, установка натяжных потолков, замена мебели, замена пола, замена сантехники
5. Развитая инфраструктура и выходы во двор и на улицу
6. Для жильцов предусмотрена парковка в подземном гараже и возможность сдавать жилье

**5 100 000 Р**  
или 108 Р/кв.м

Контакты: 8 802 414-99-00

**8 802 414-99-00**

Позвоните сейчас Hyundai Santa Fe по ценам 2017 года 3 429 000 Р

**О доме**

**Описание**

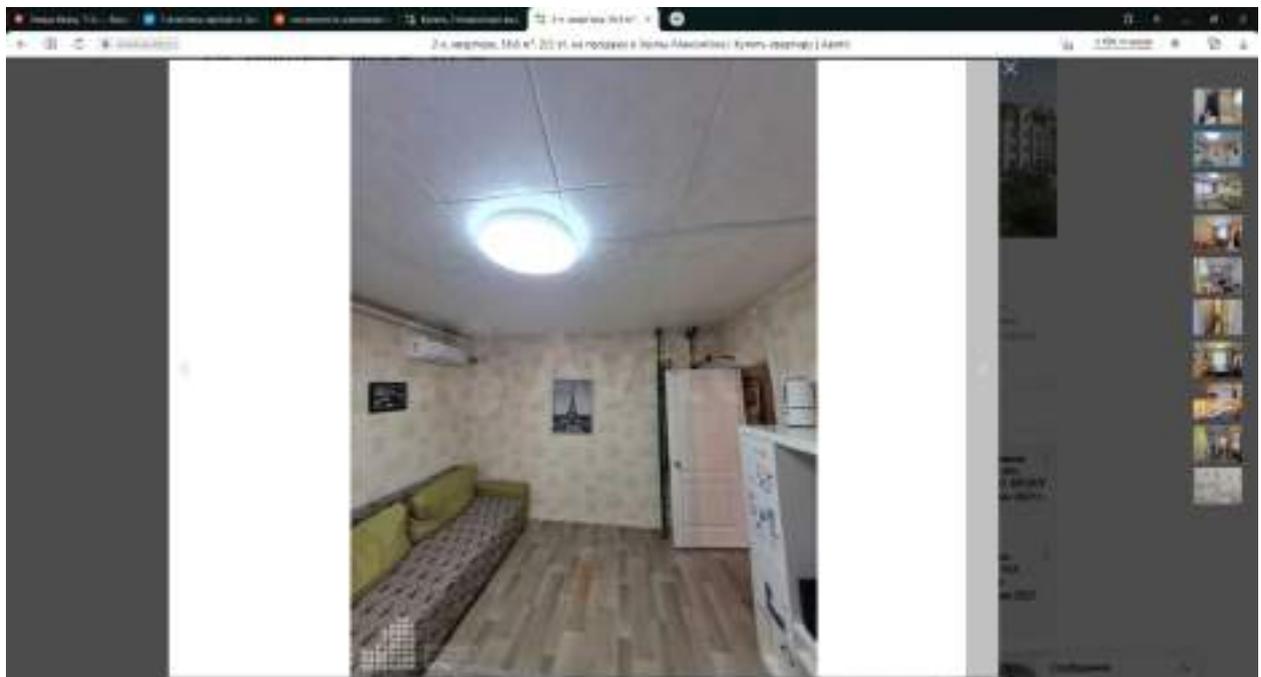
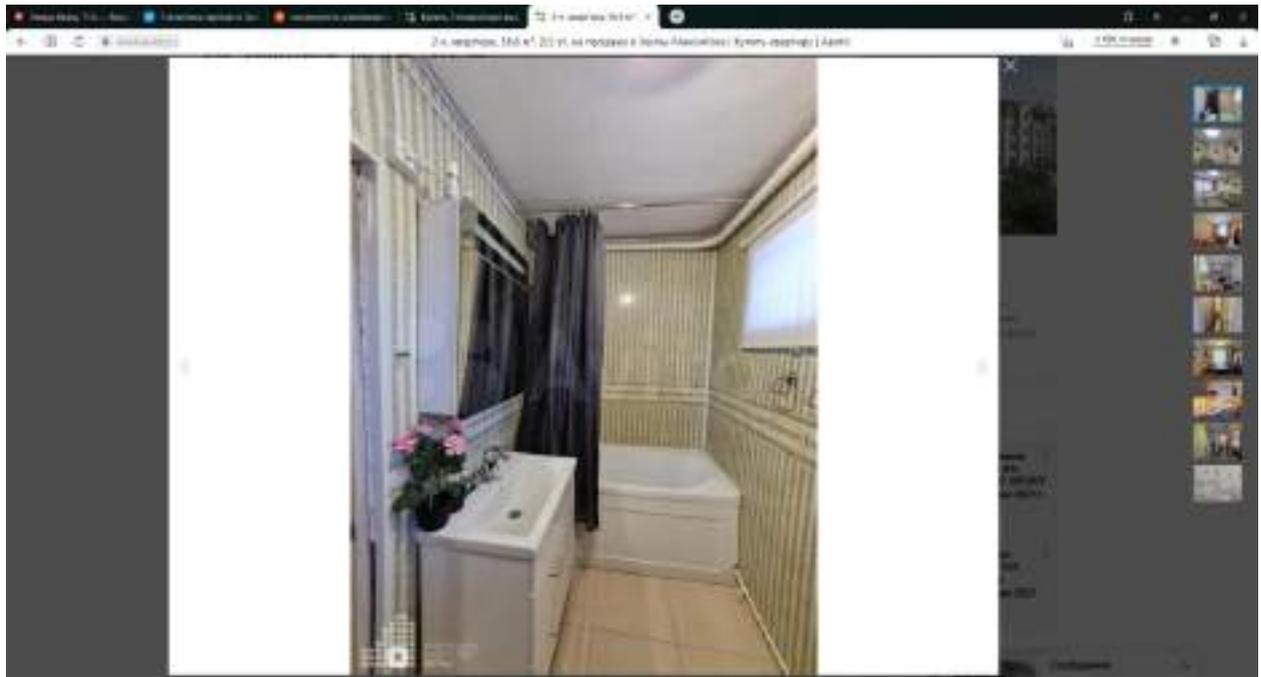
7. Хорош - 3 км до ближайшего метро, отличная инфраструктура
8. Развитый район: развитая инфраструктура
9. Развитая инфраструктура, отличная планировка, отличная планировка и отличная планировка
10. Отличная инфраструктура, отличная планировка, отличная планировка и отличная планировка
11. Развитая инфраструктура, отличная планировка, отличная планировка и отличная планировка
12. Развитая инфраструктура, отличная планировка, отличная планировка и отличная планировка

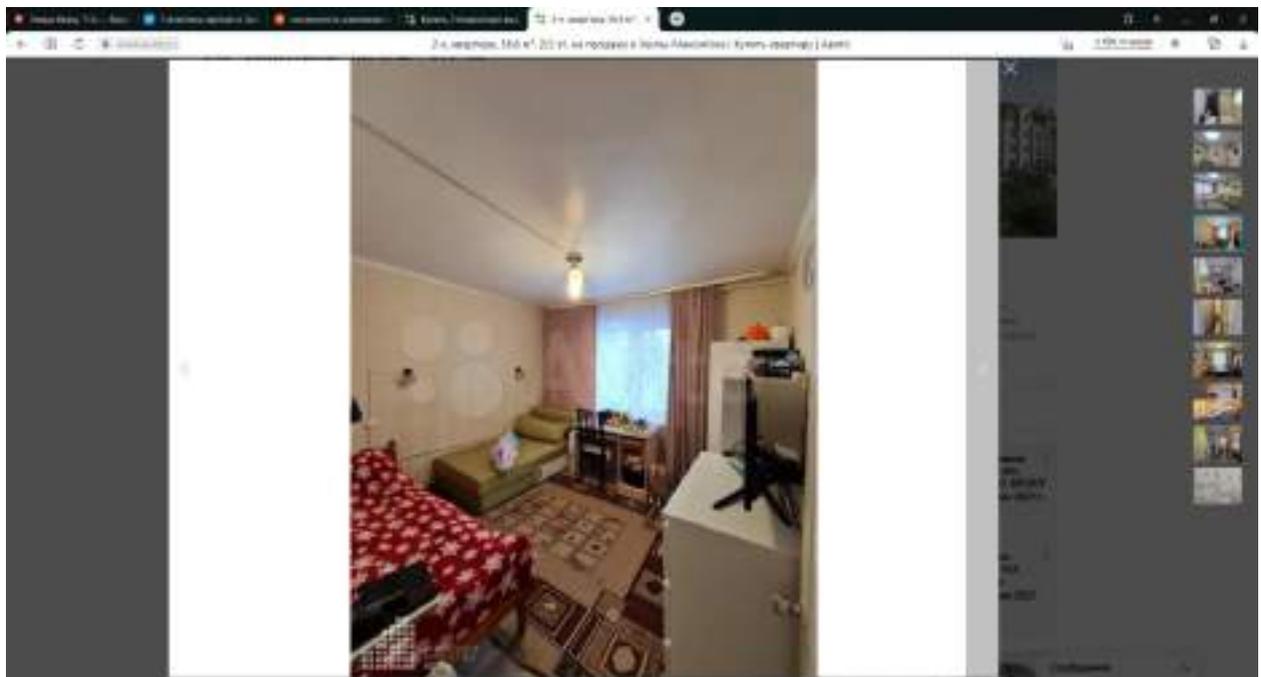
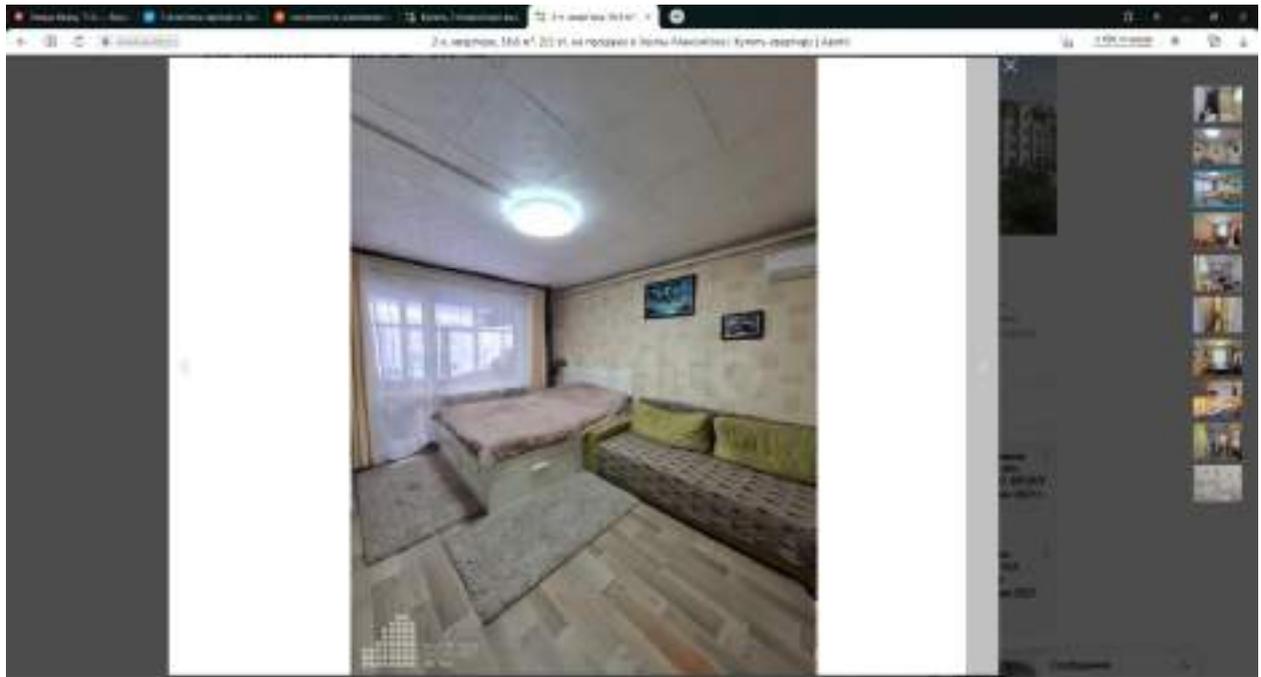
Хорош быстро и выгодно приобрести эту квартиру. Звоните!

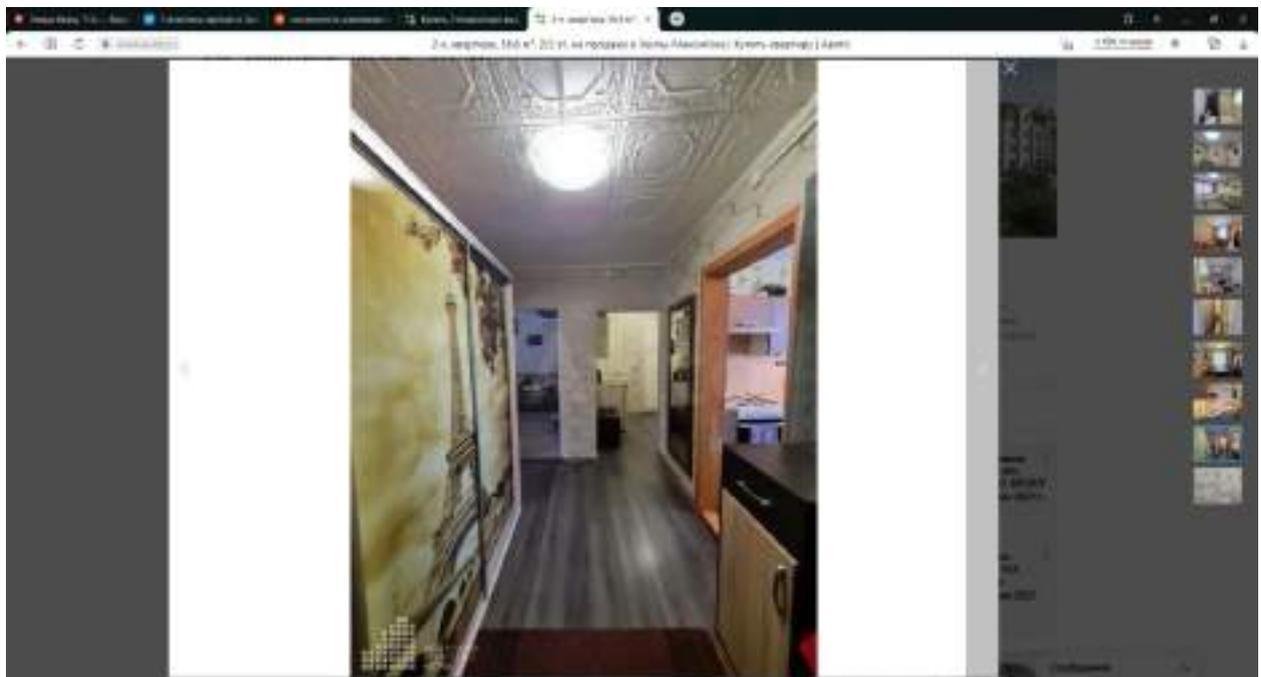
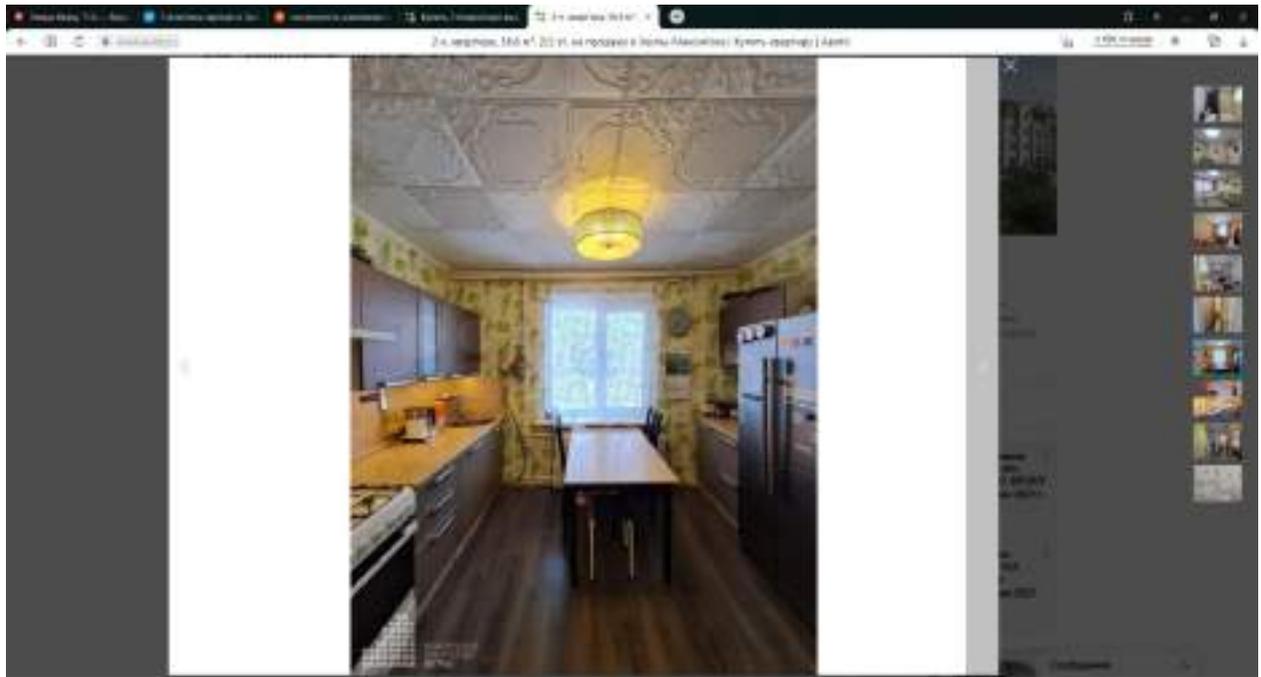
**О доме**

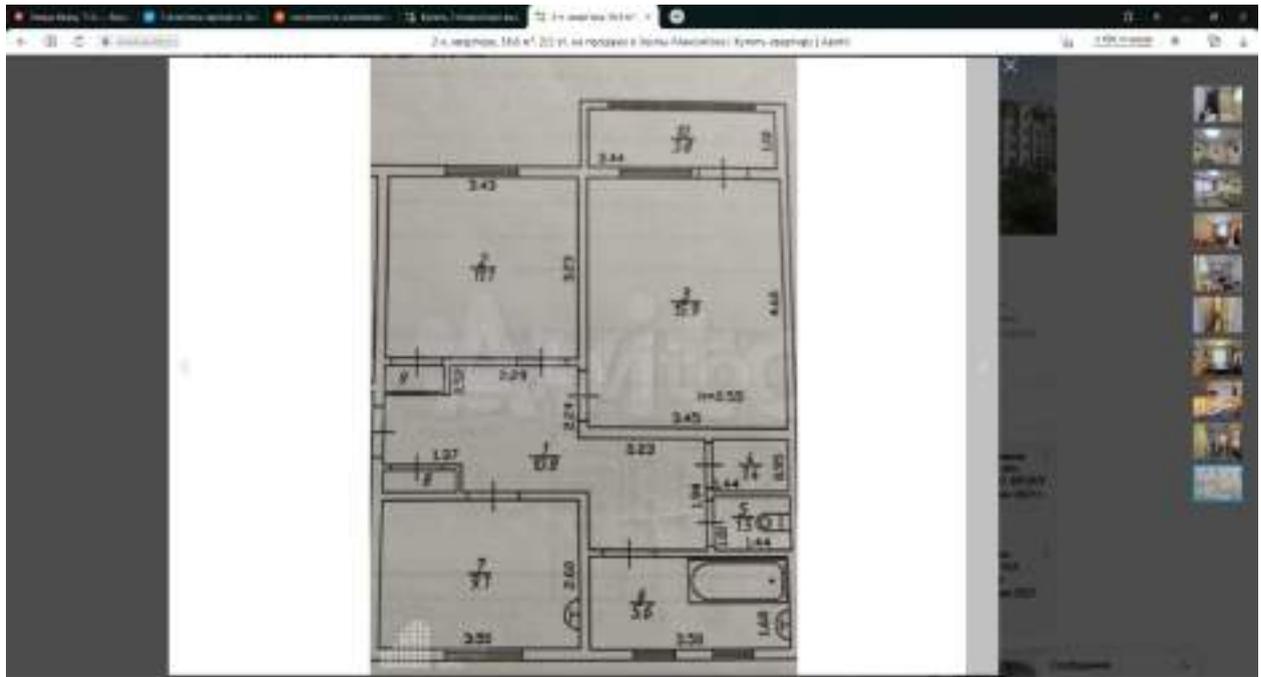
Позвоните сейчас Hyundai Santa Fe по ценам 2017 года 3 429 000 Р

**О доме**

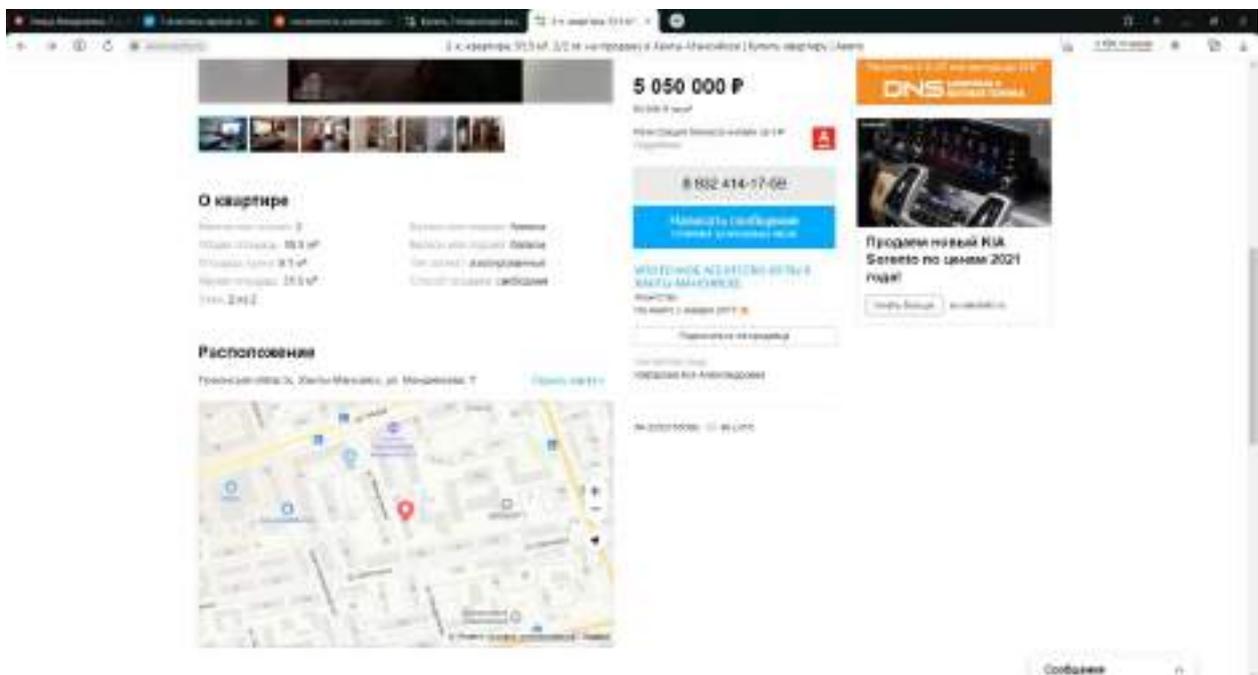
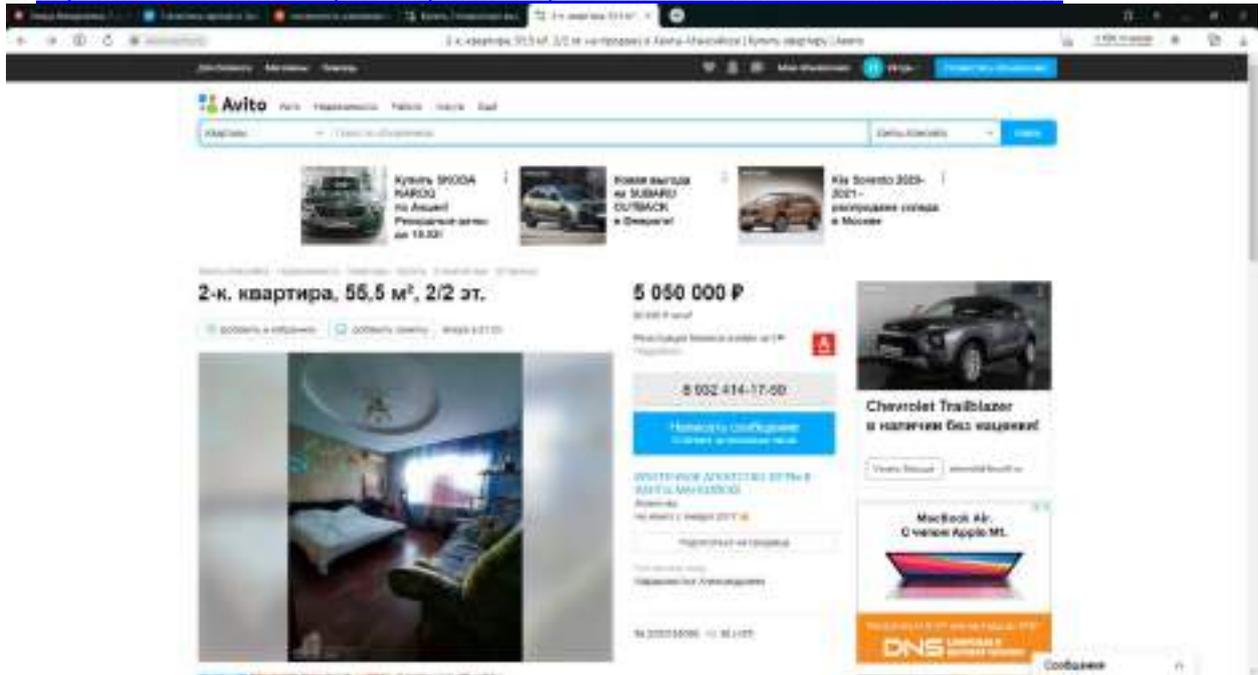


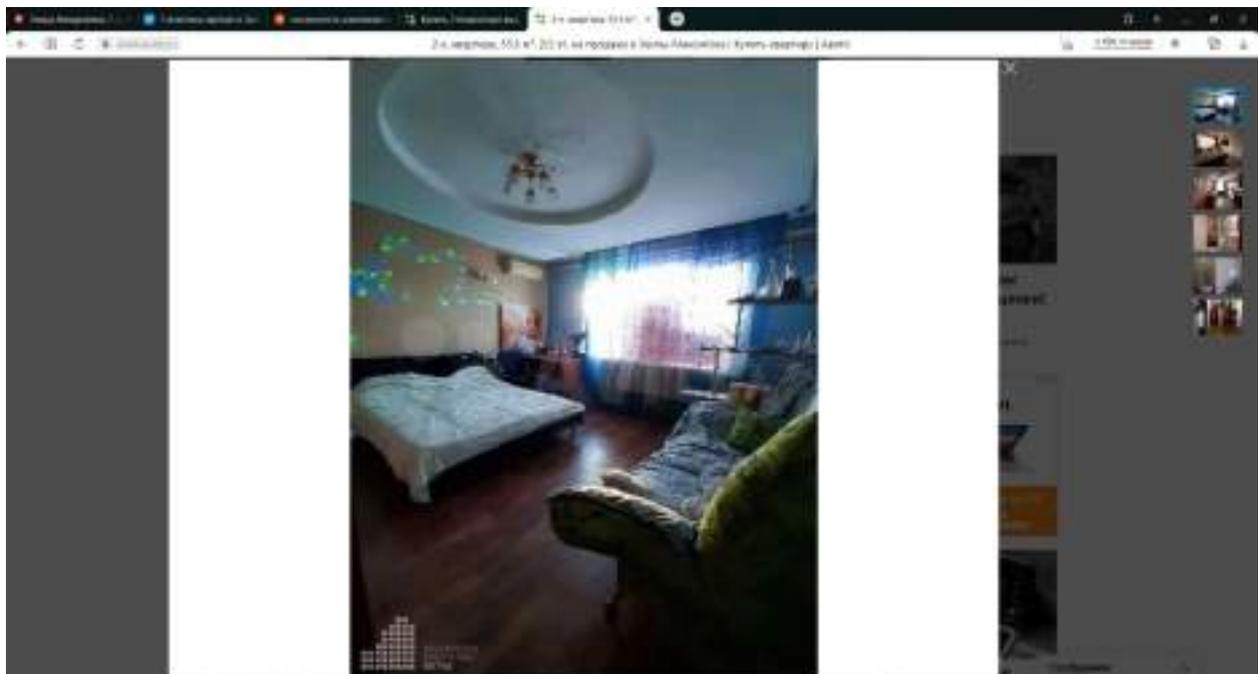
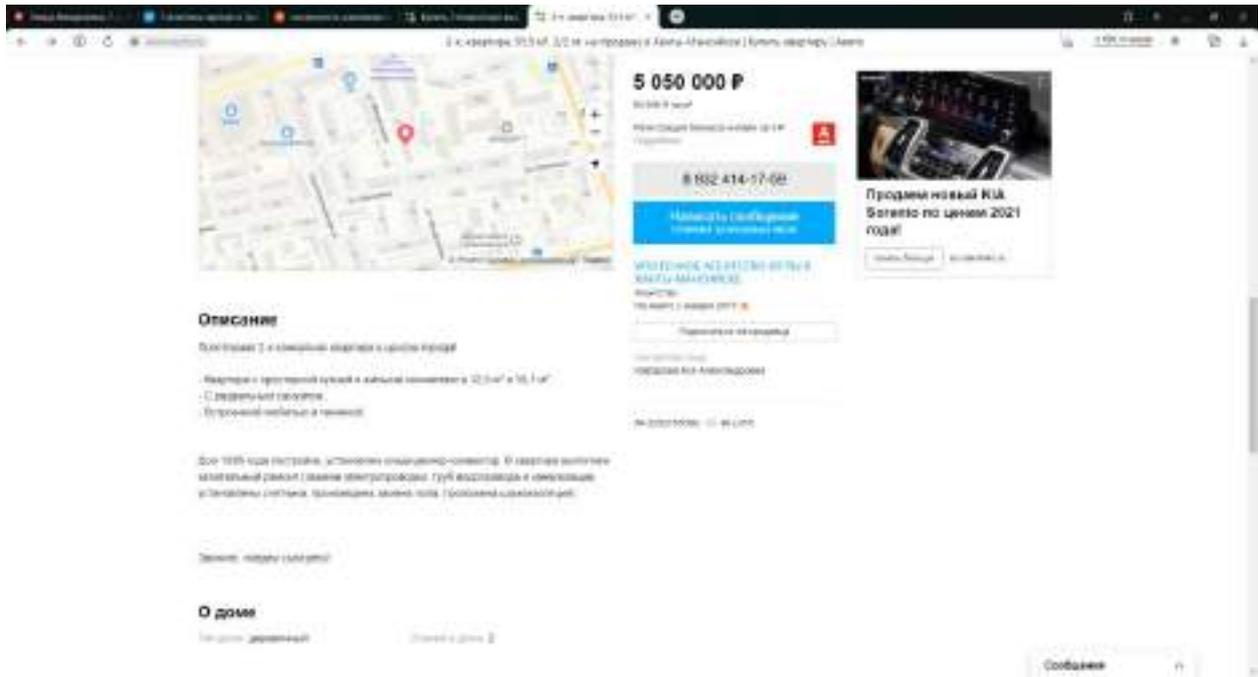


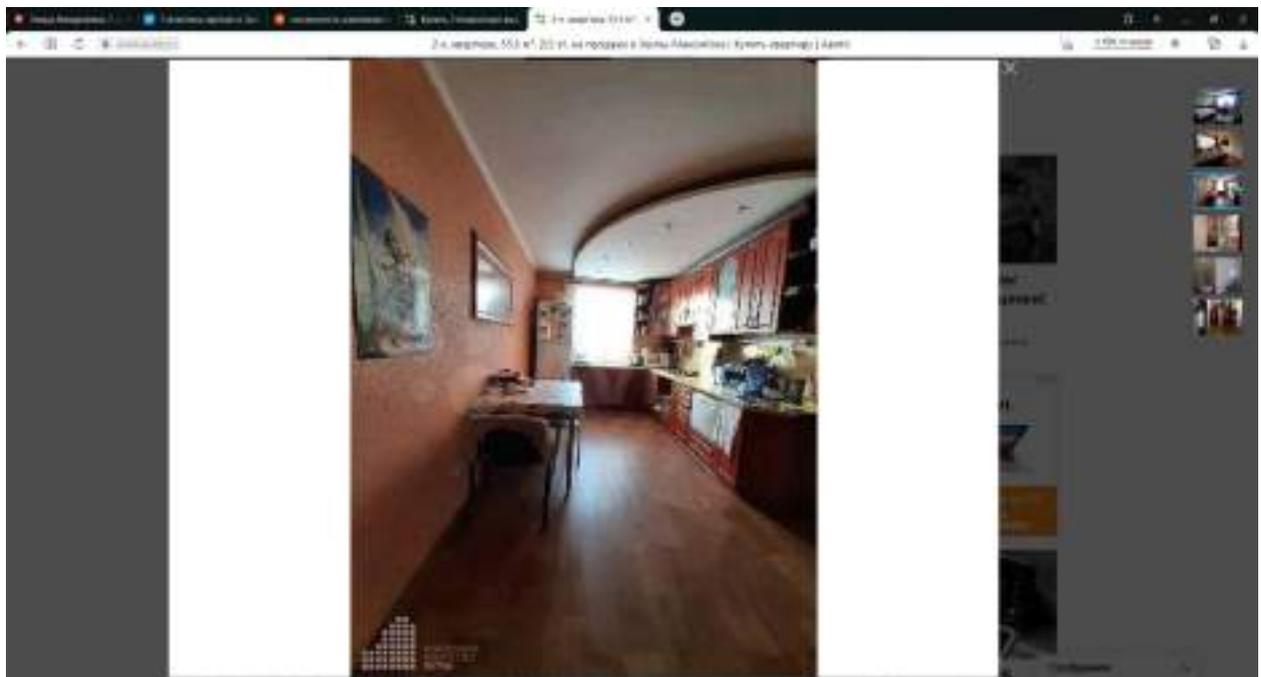
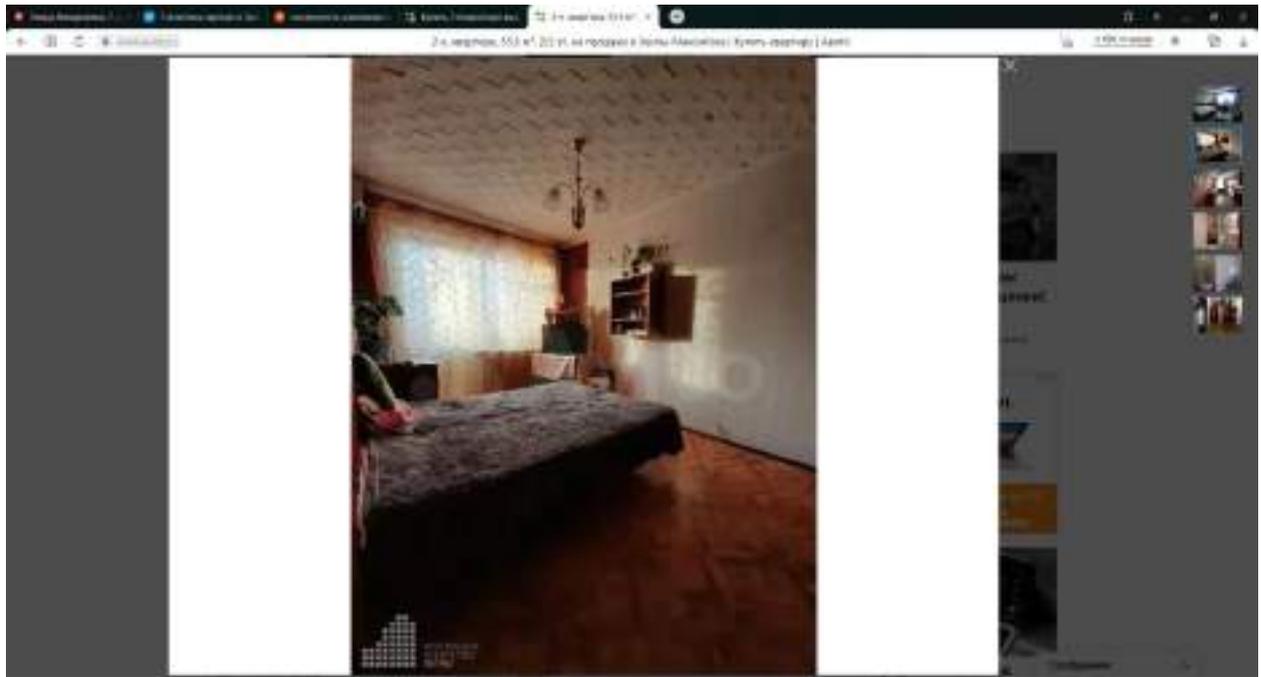


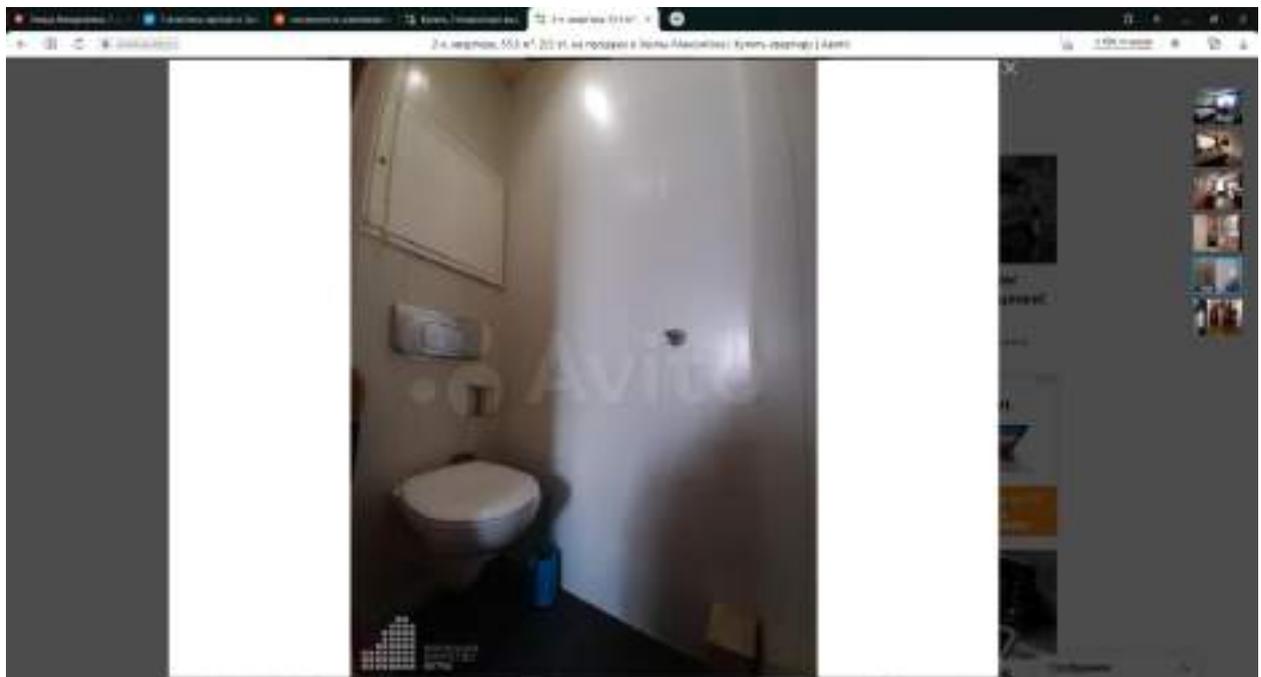
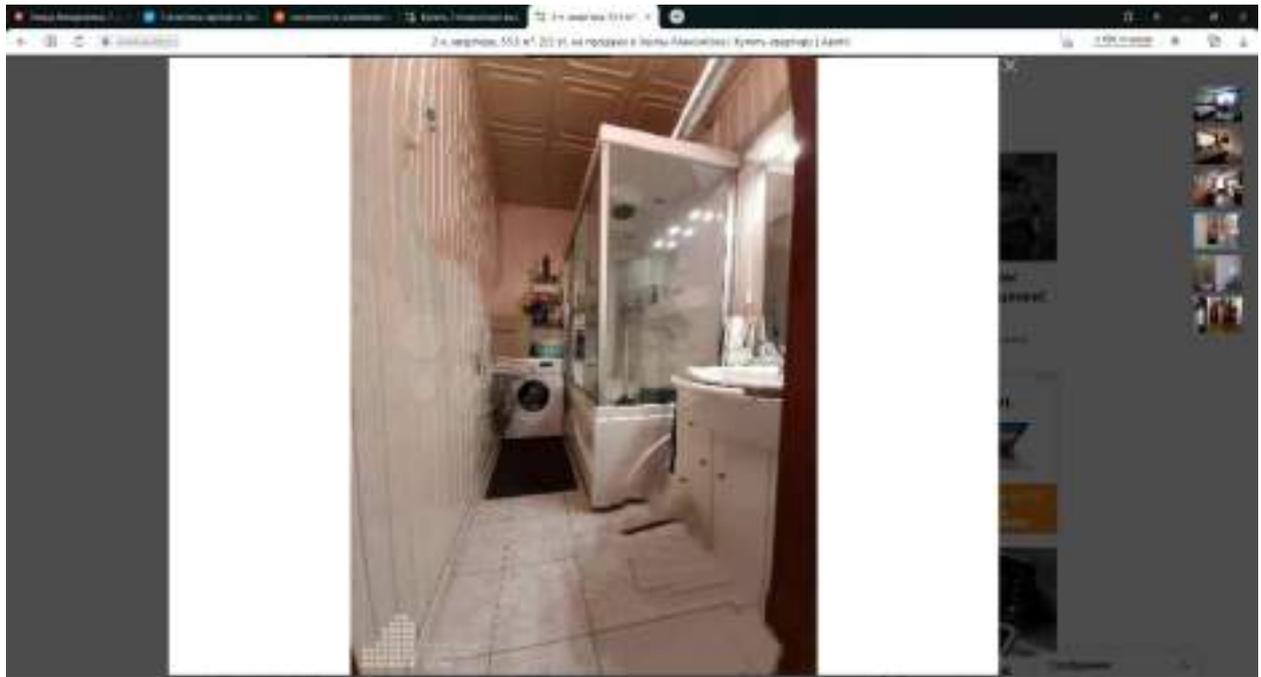


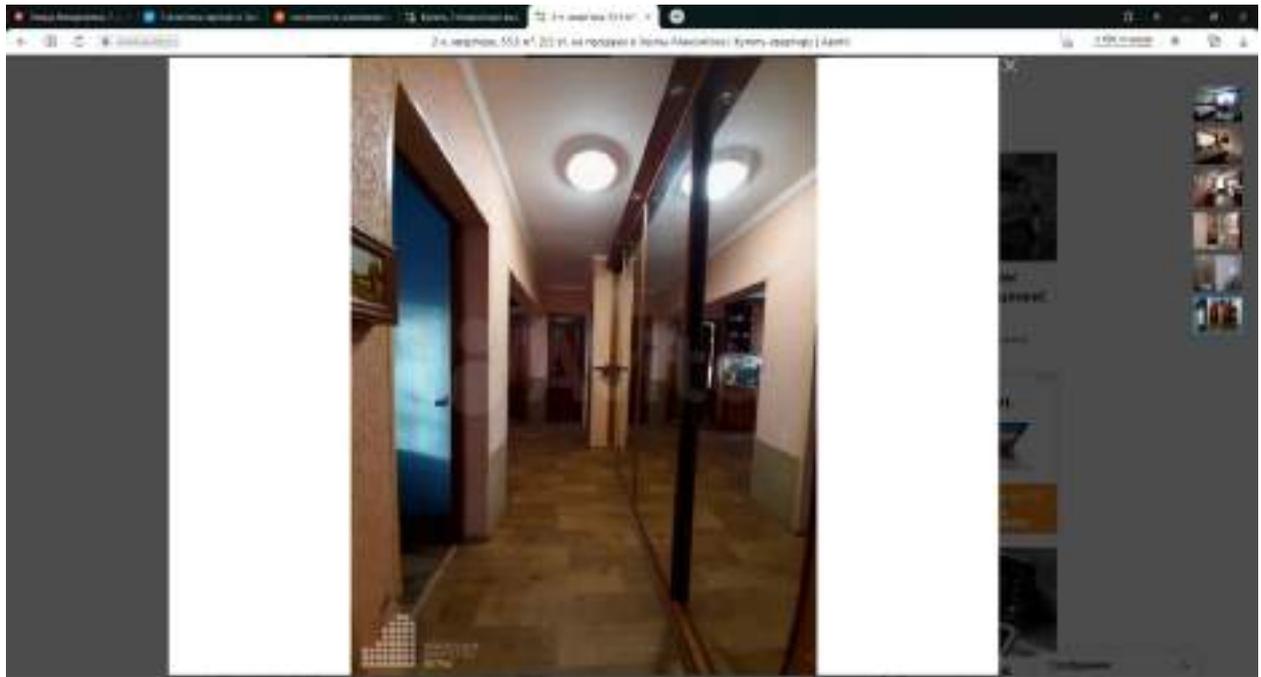
2. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_555\\_m\\_22\\_et\\_2332155096](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_555_m_22_et_2332155096)



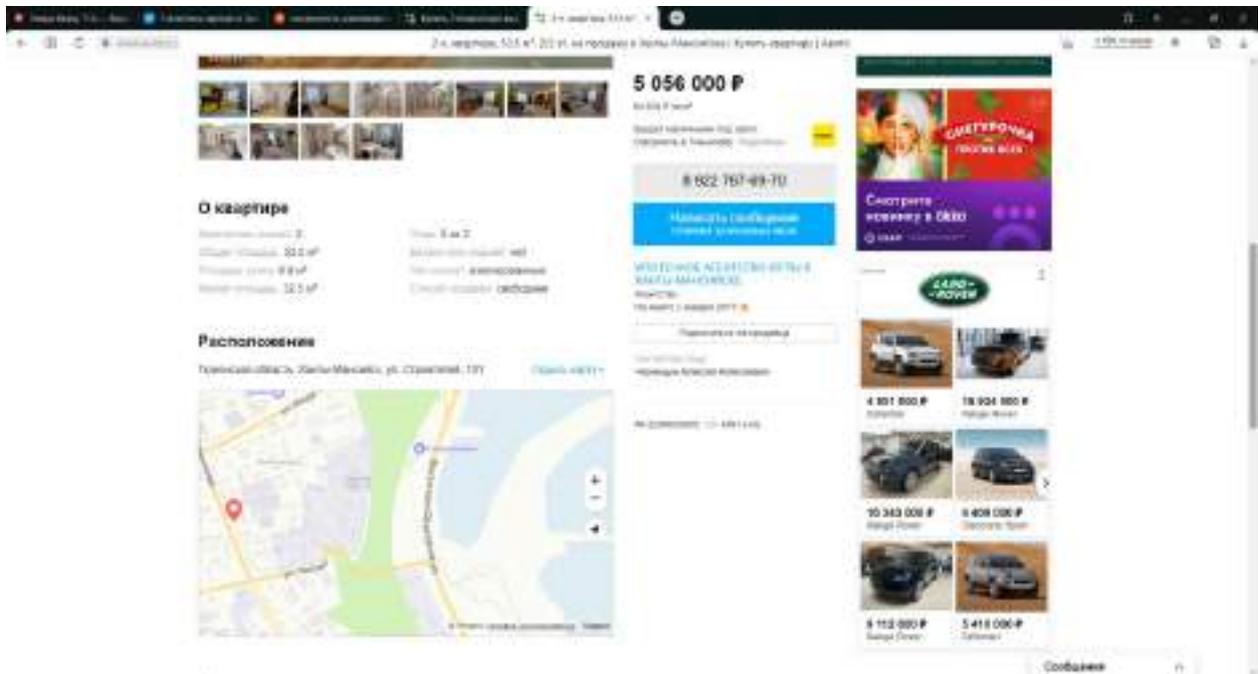
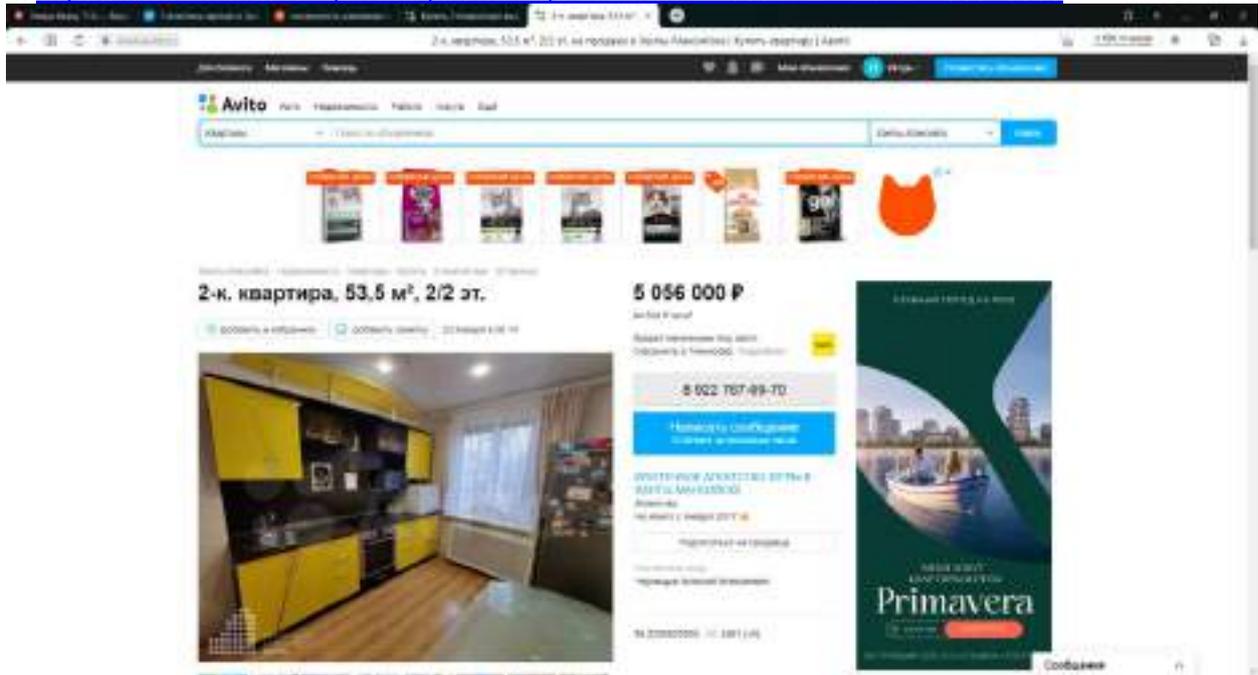


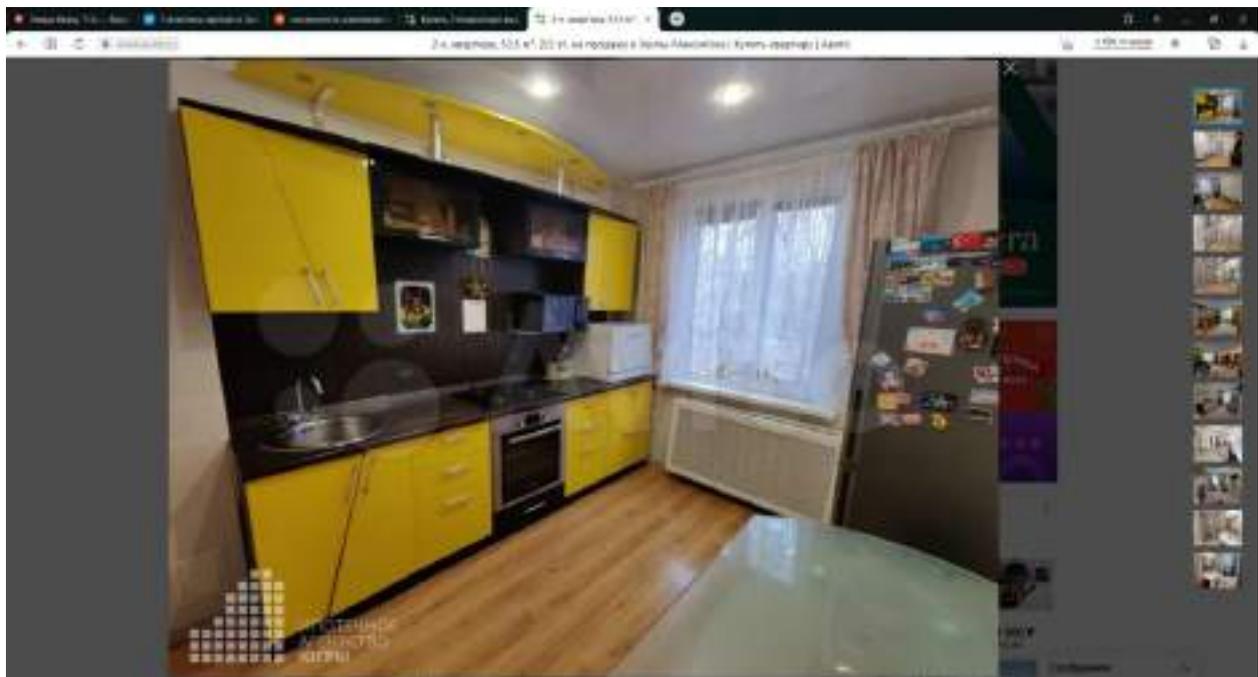
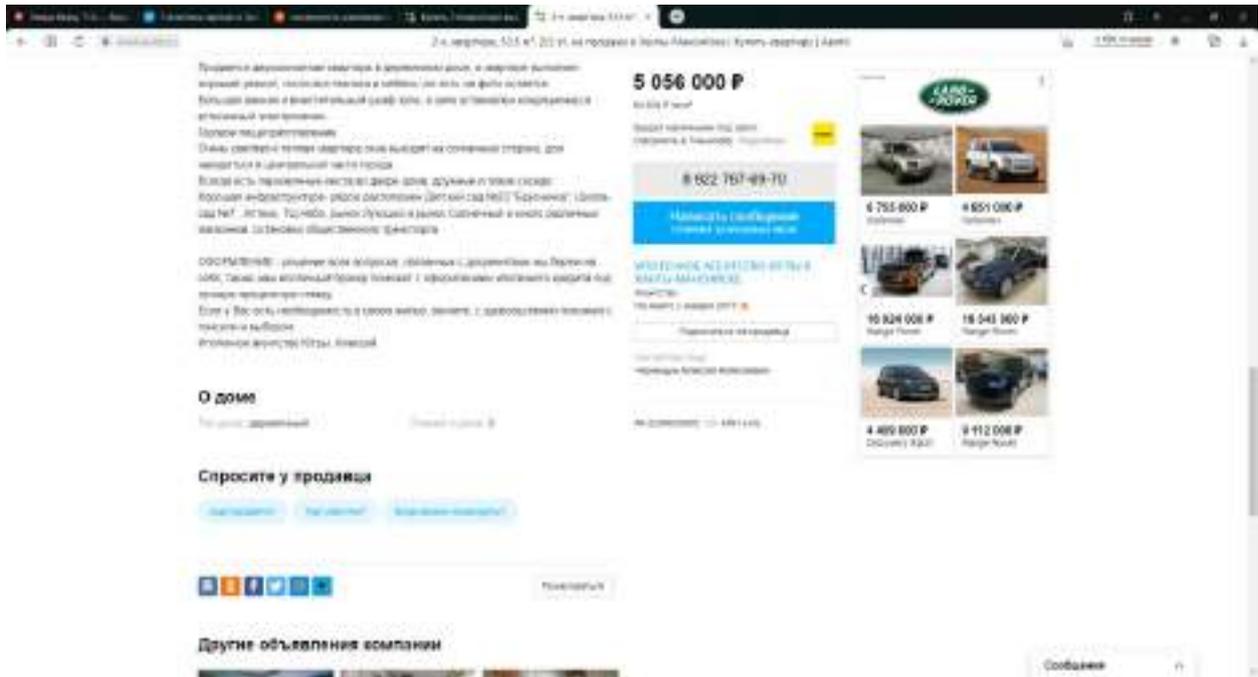


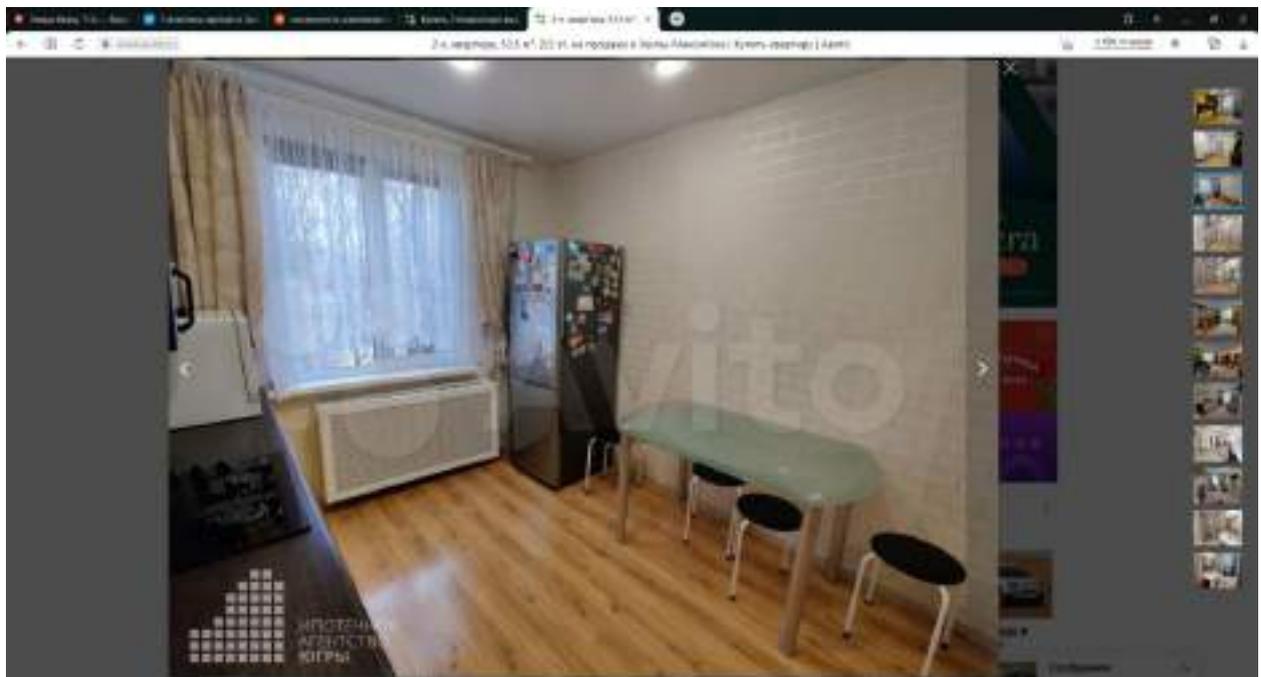
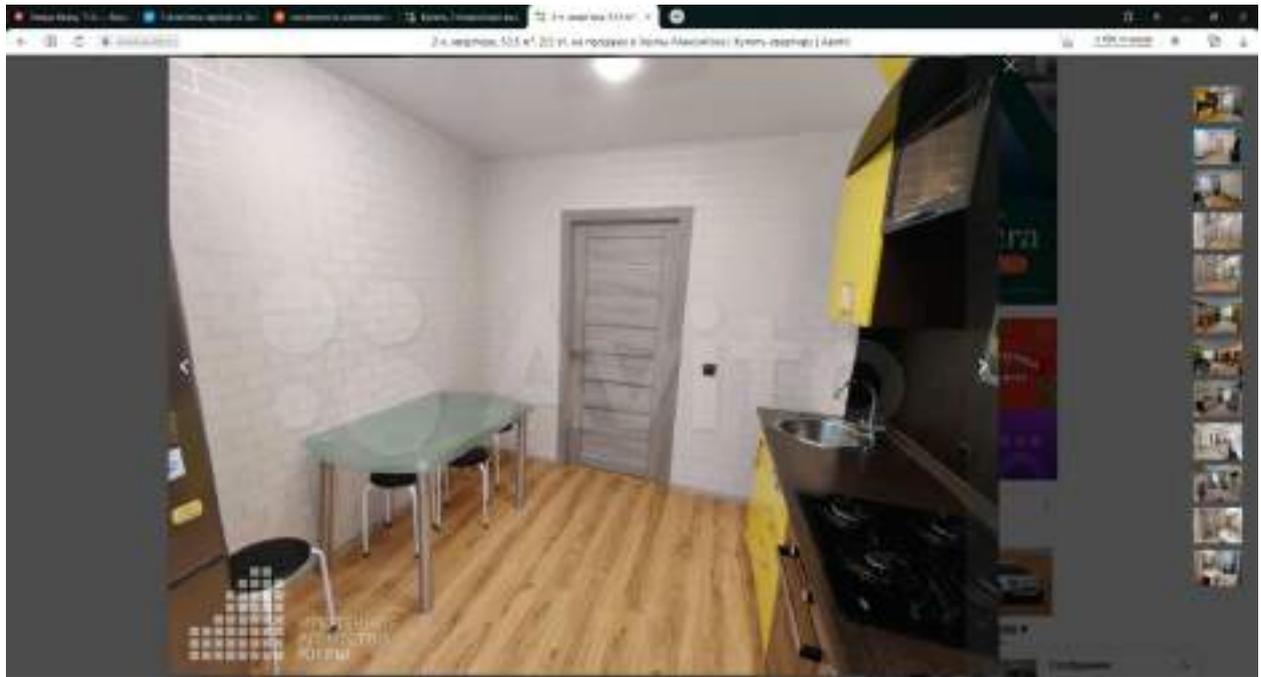


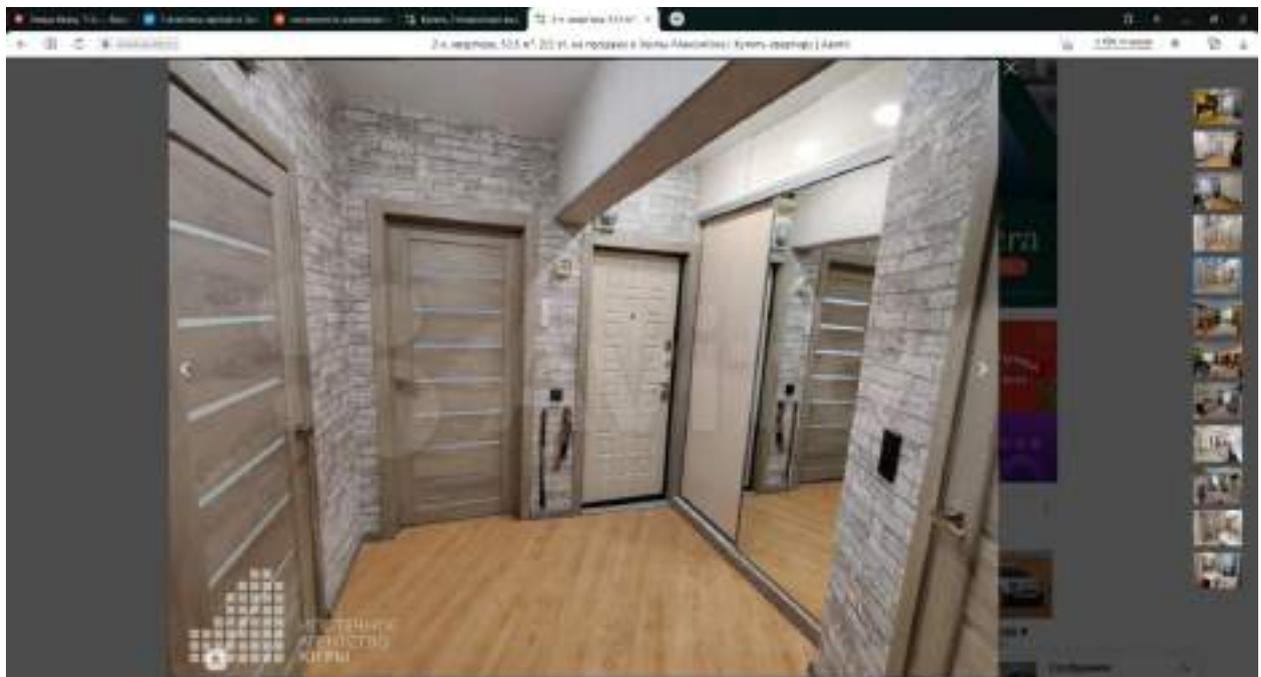
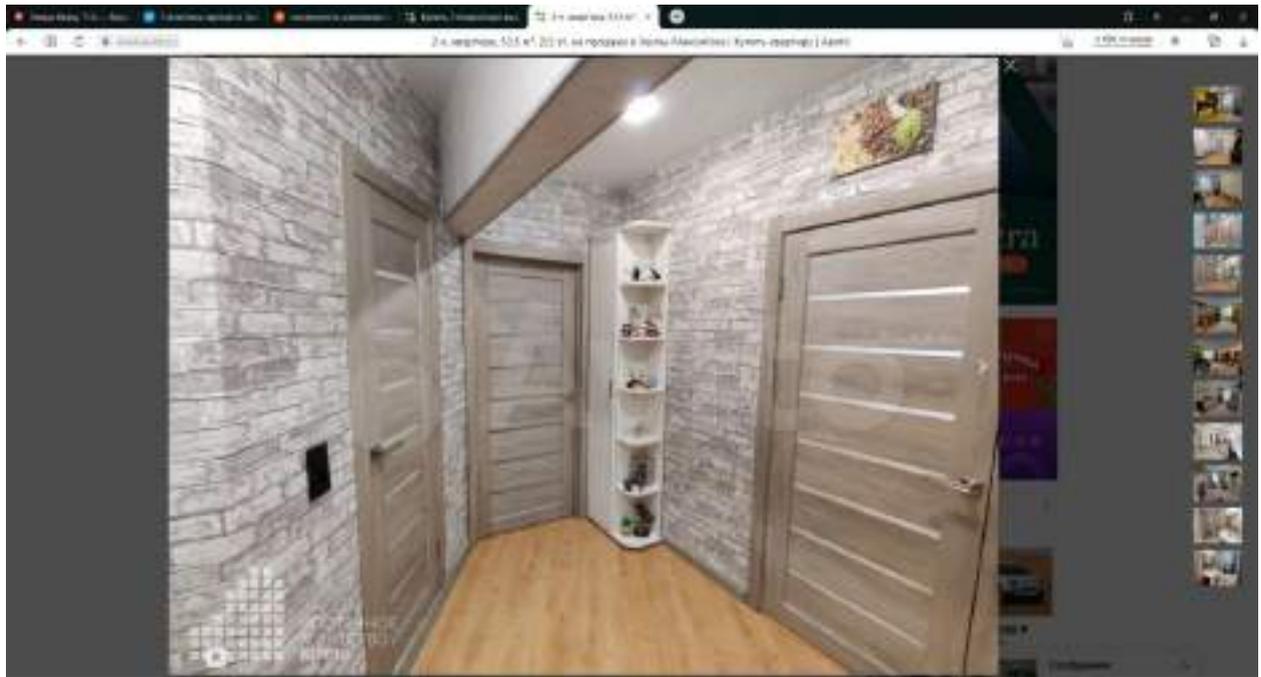


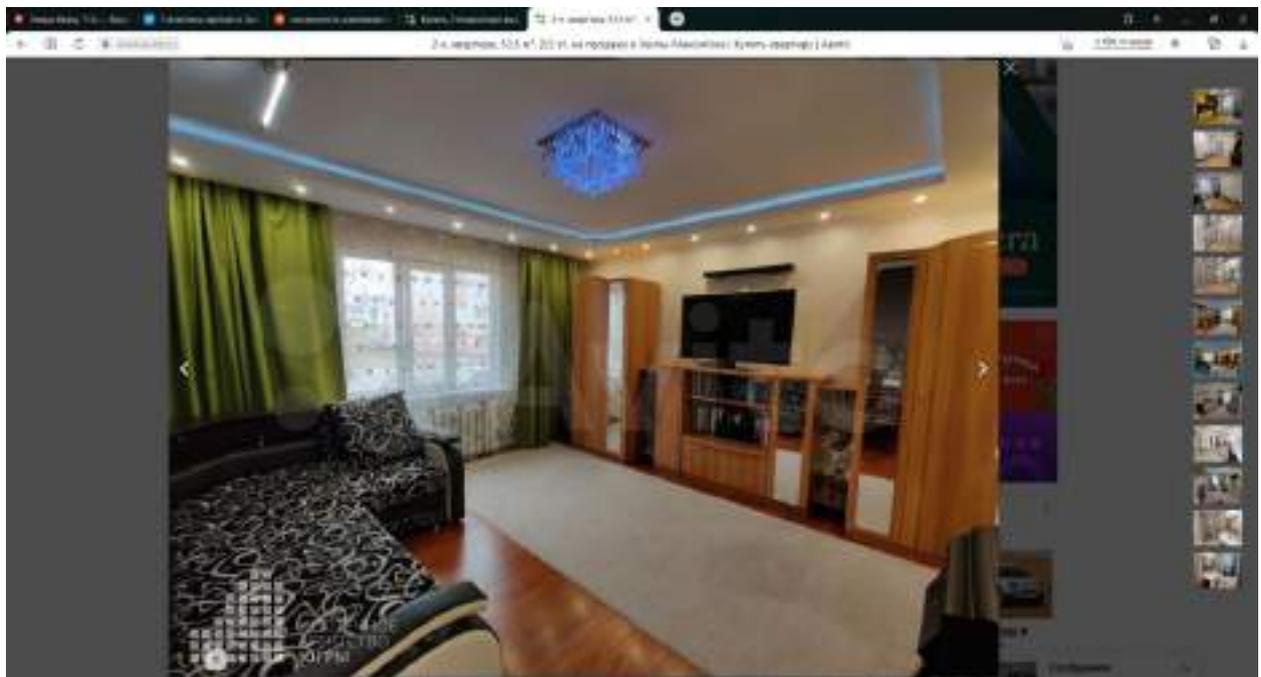
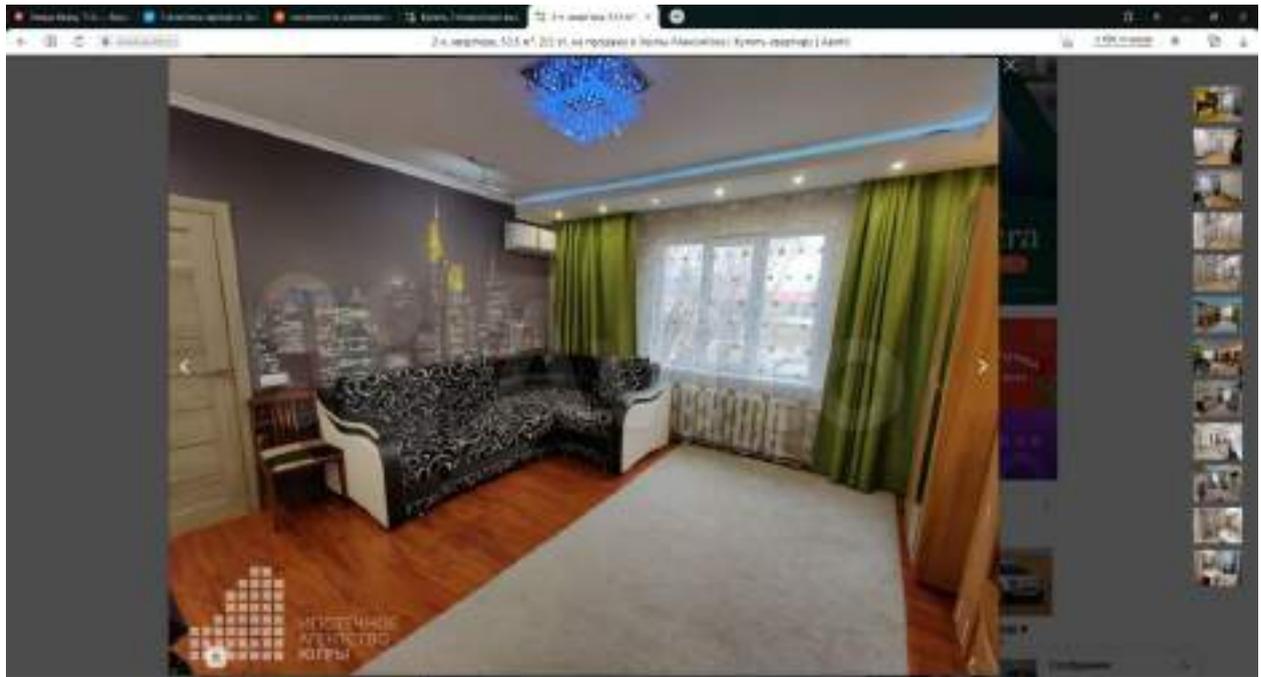
3. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_535\\_m\\_22\\_et\\_2236823905](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_535_m_22_et_2236823905)

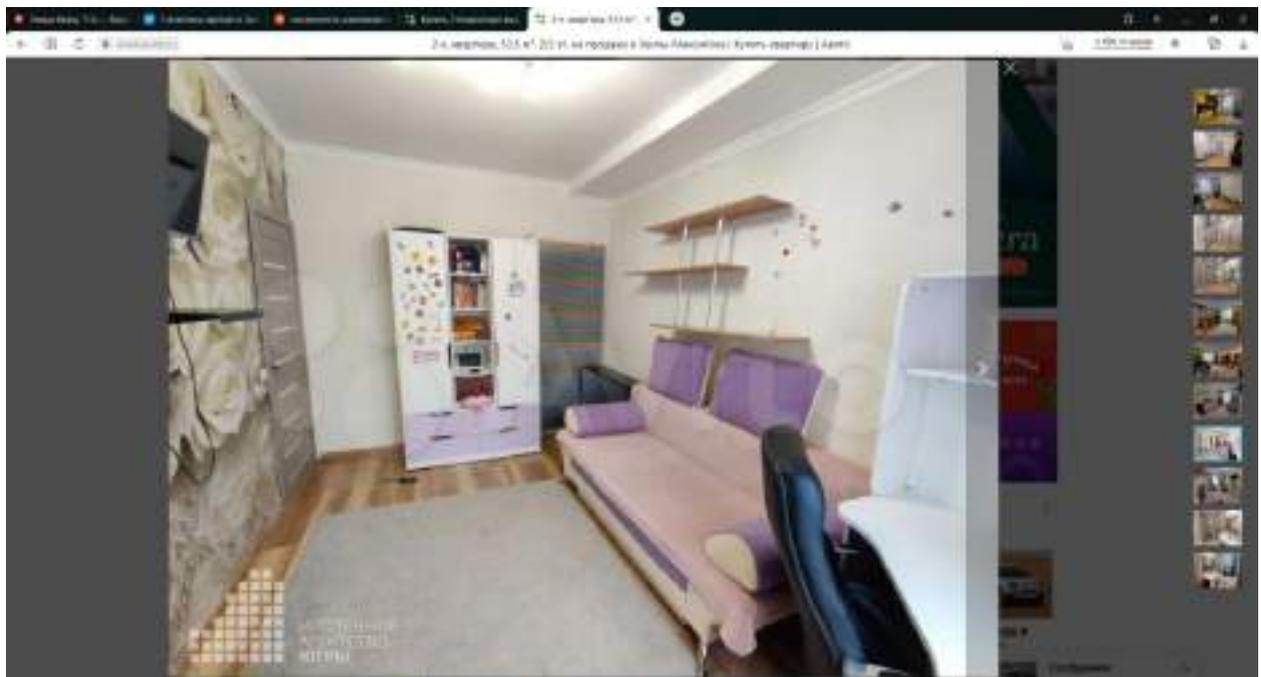
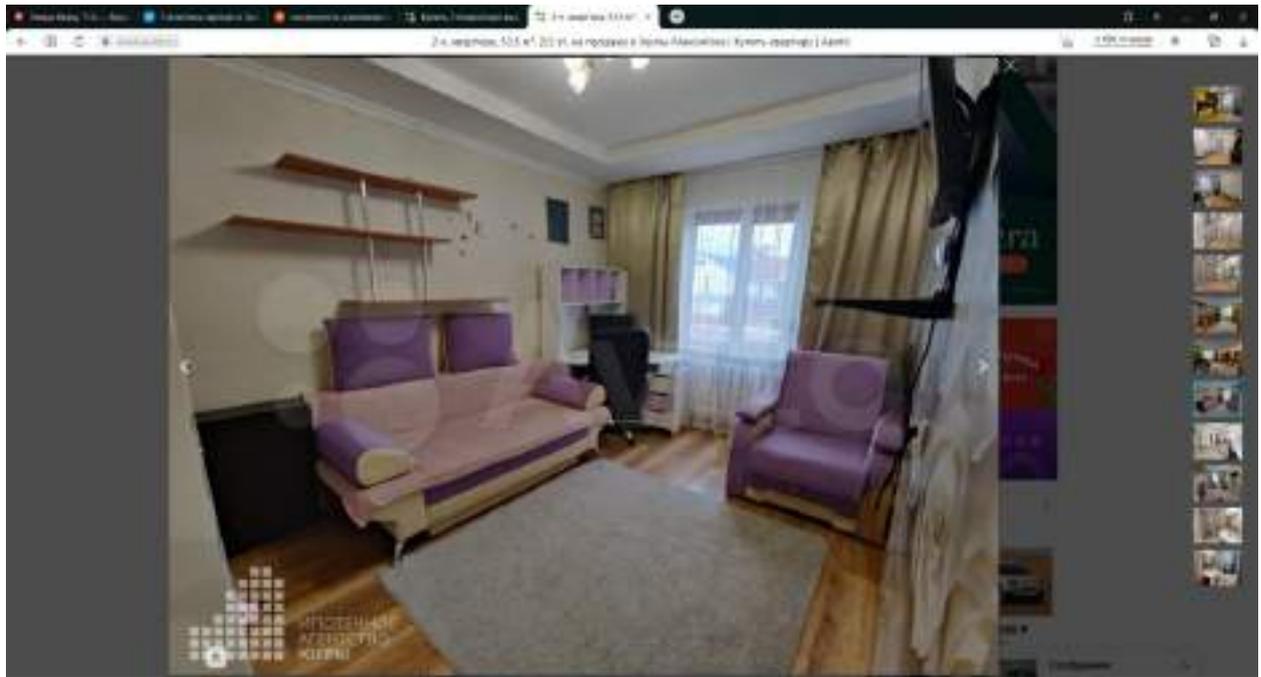


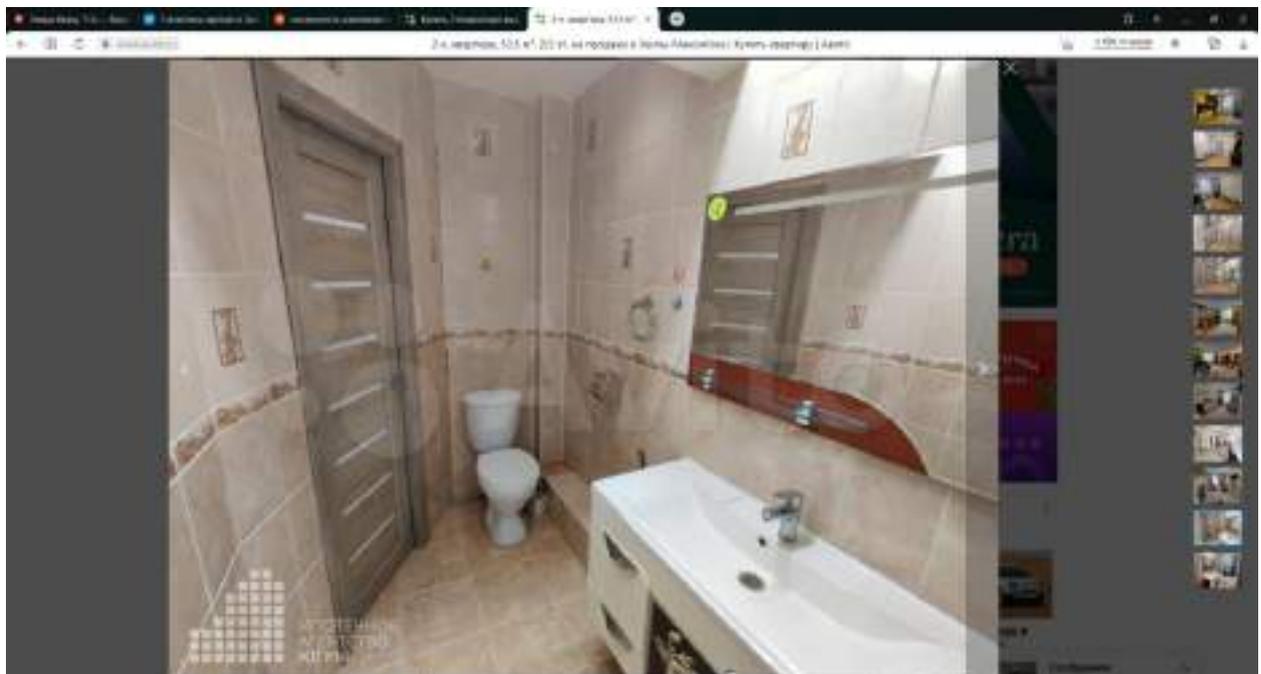
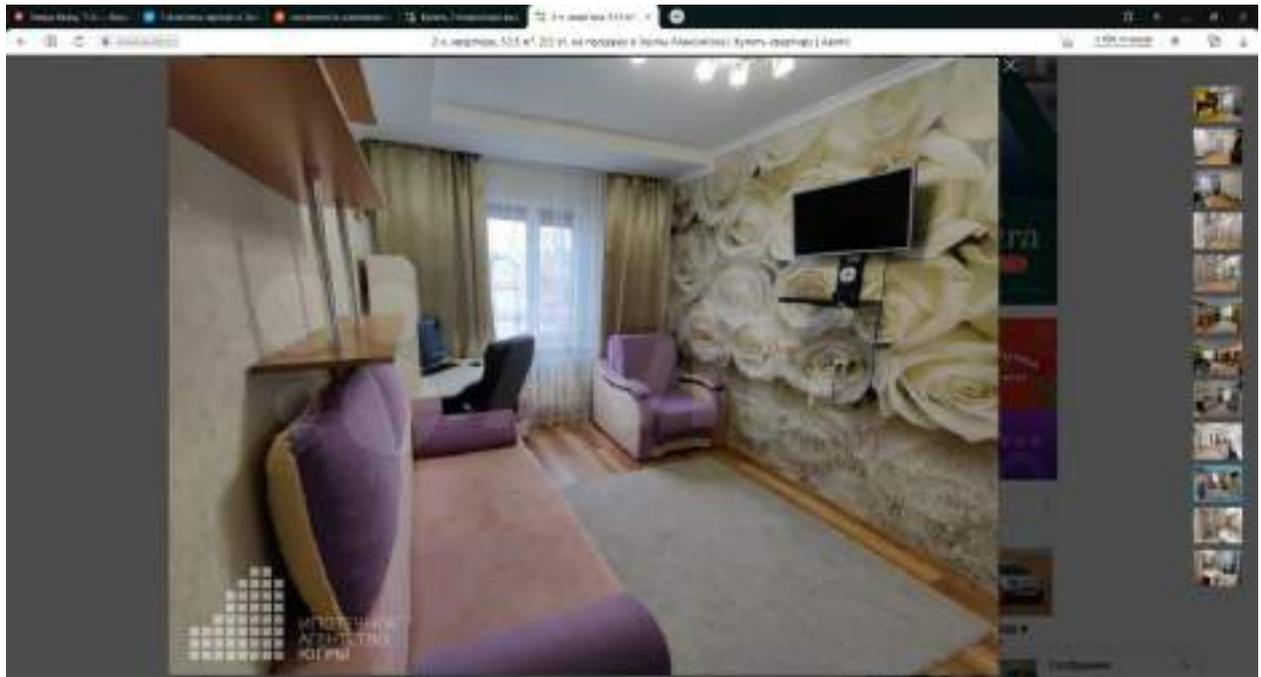


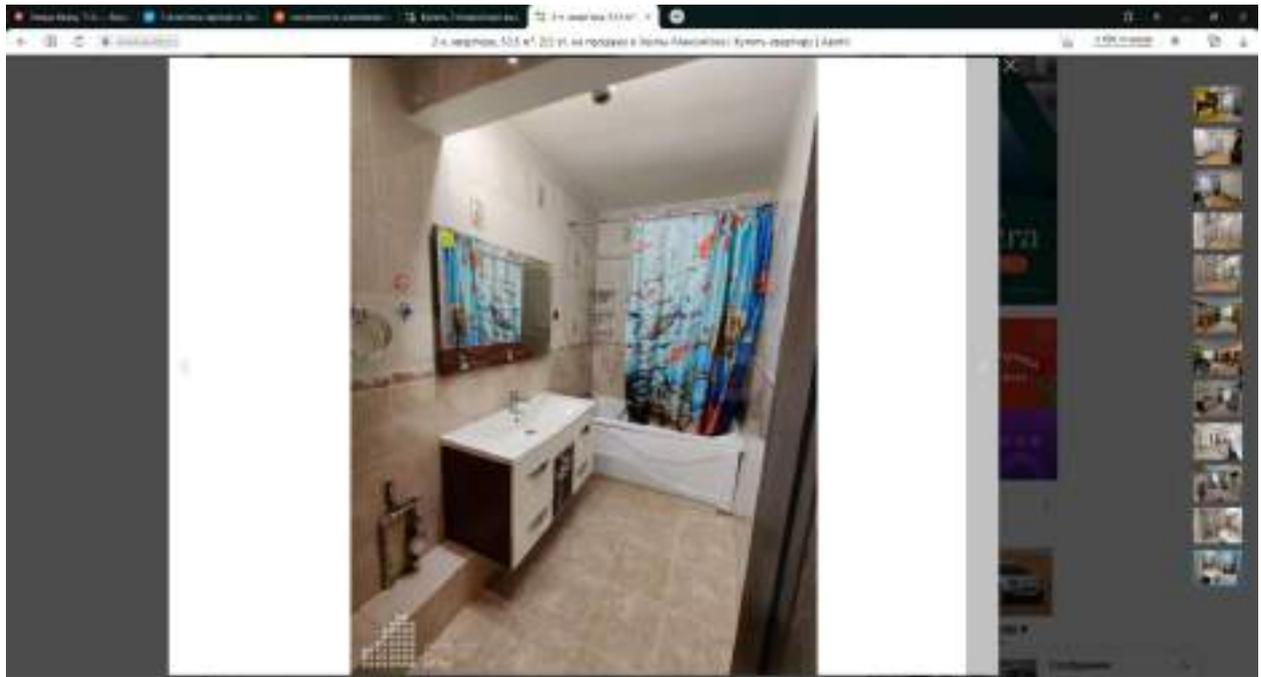




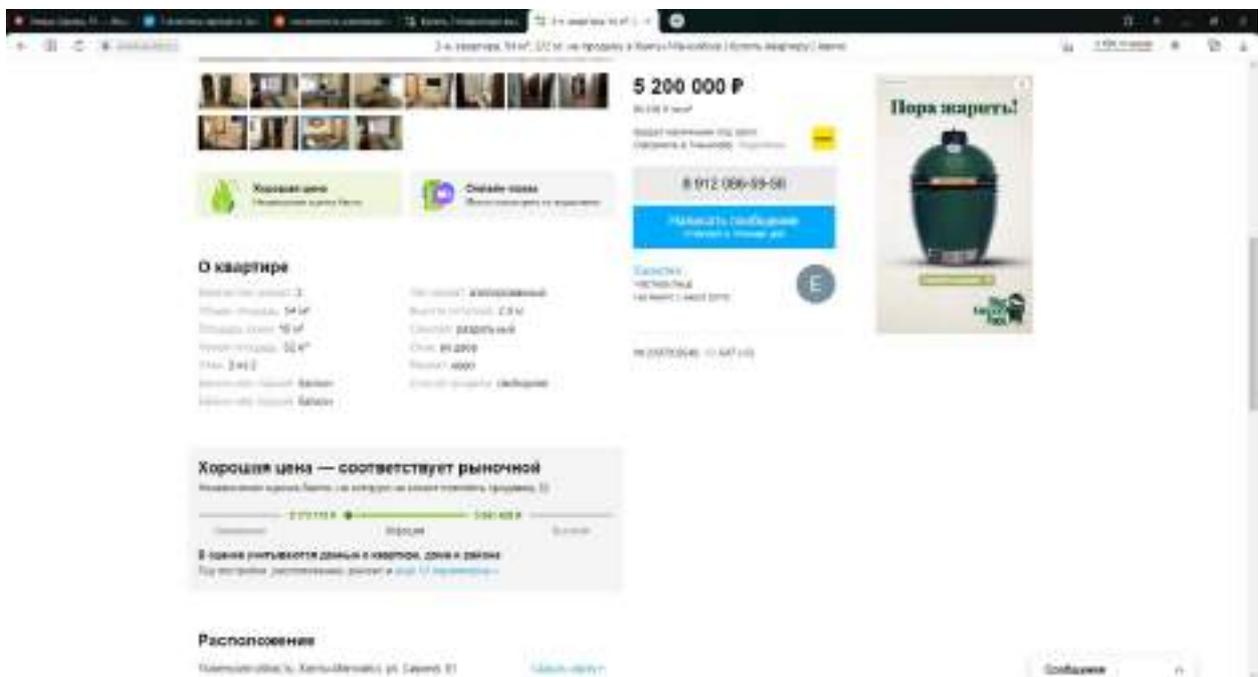
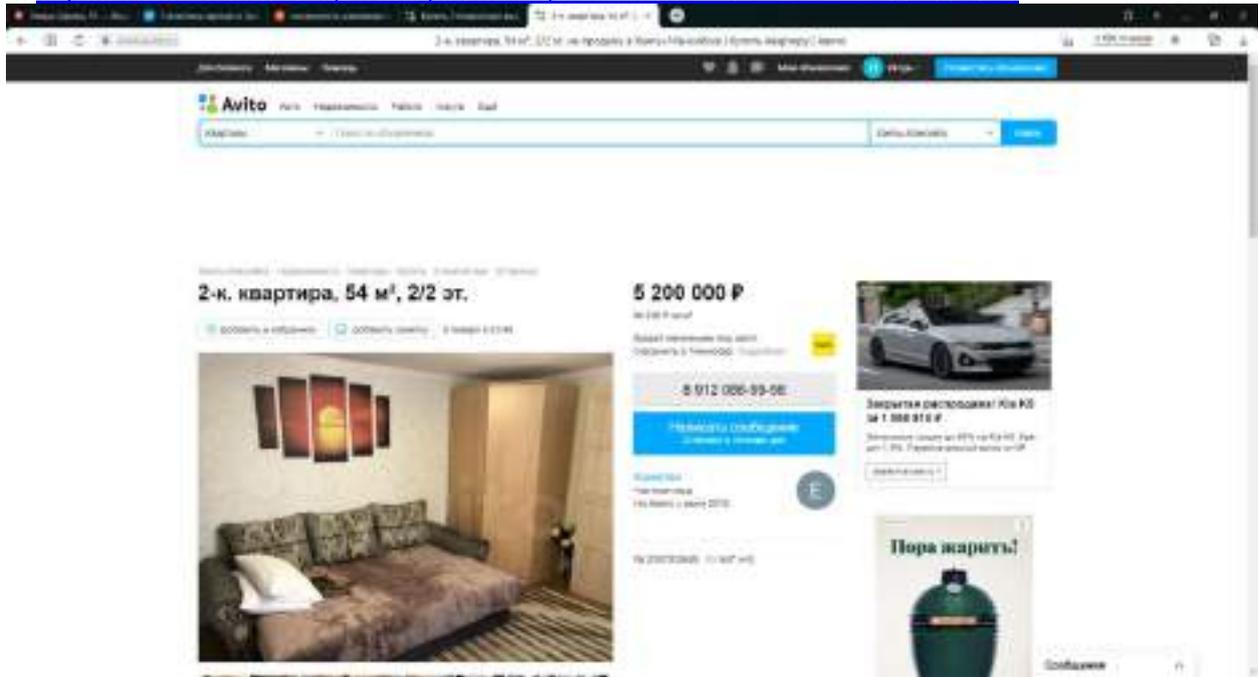


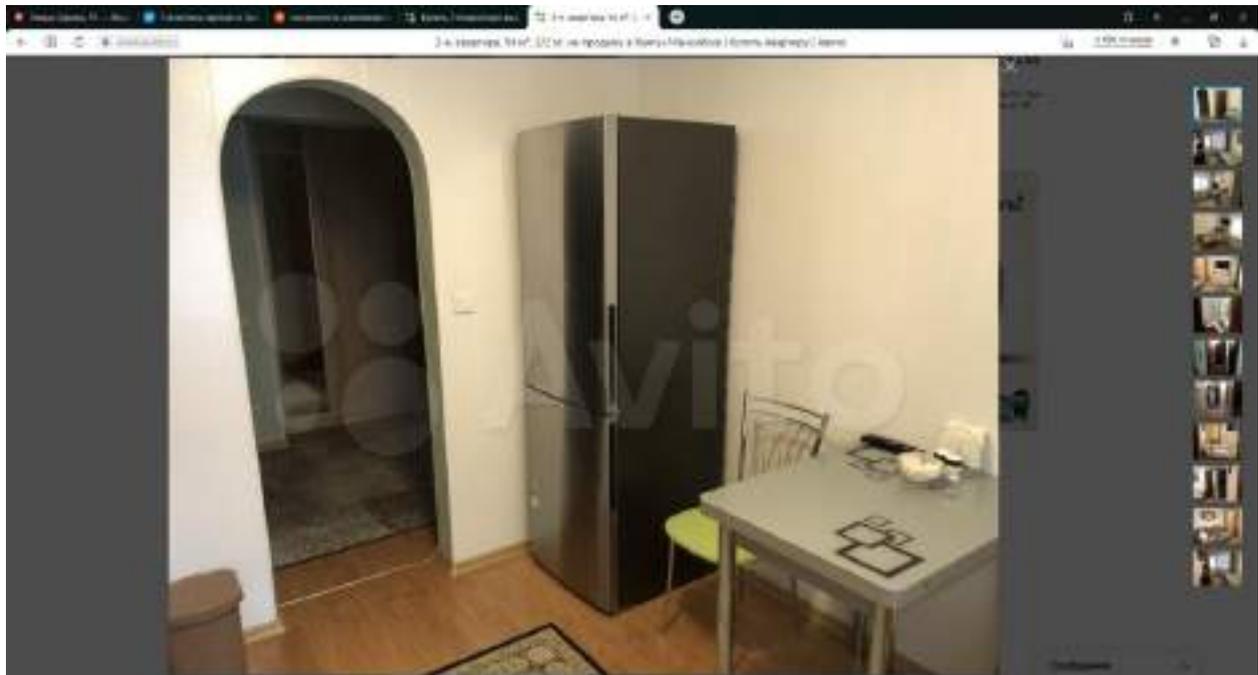
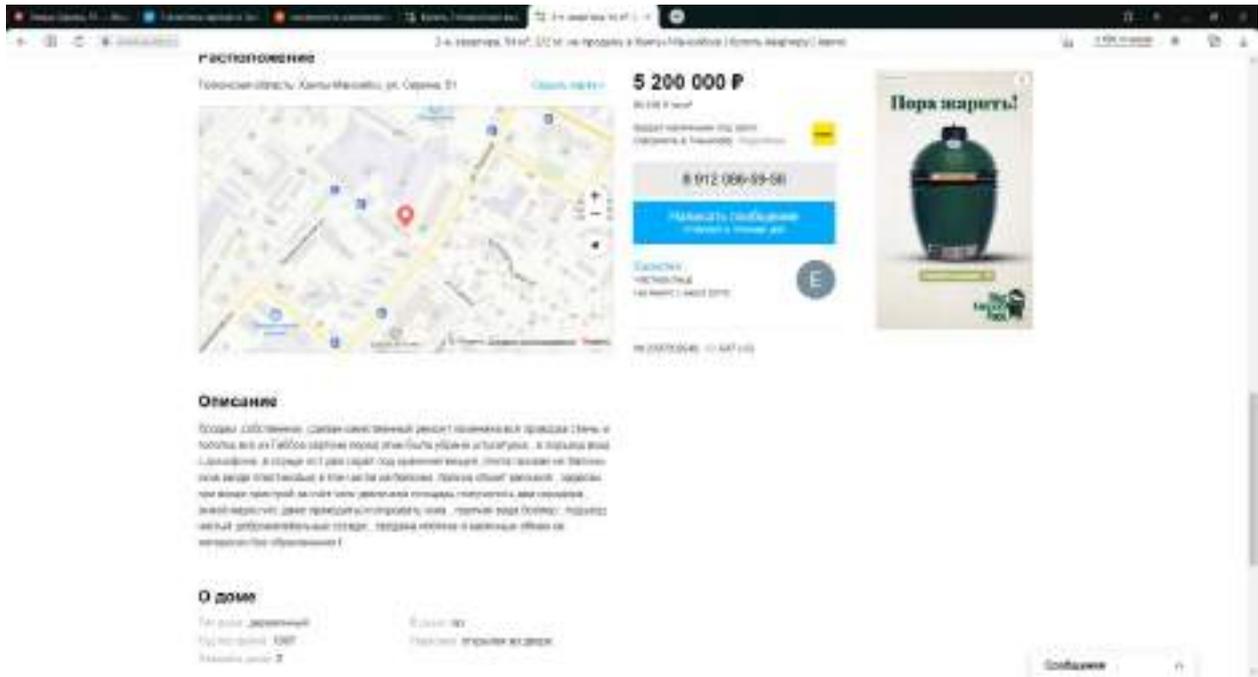


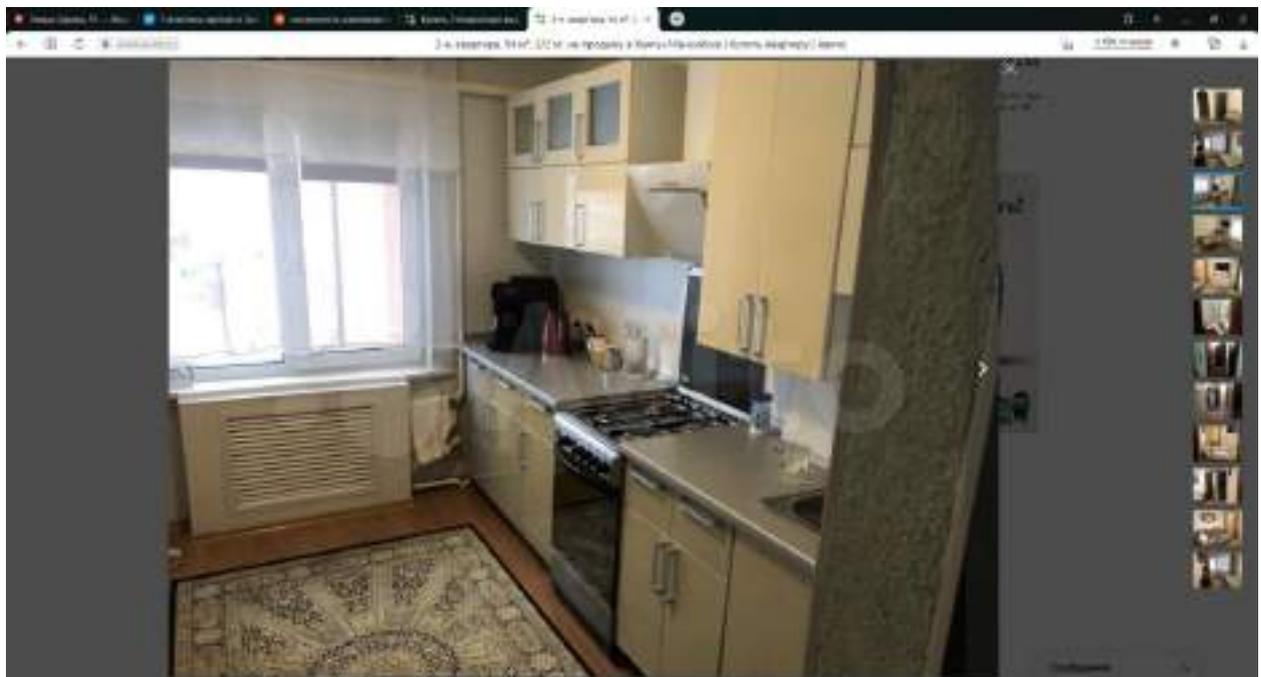




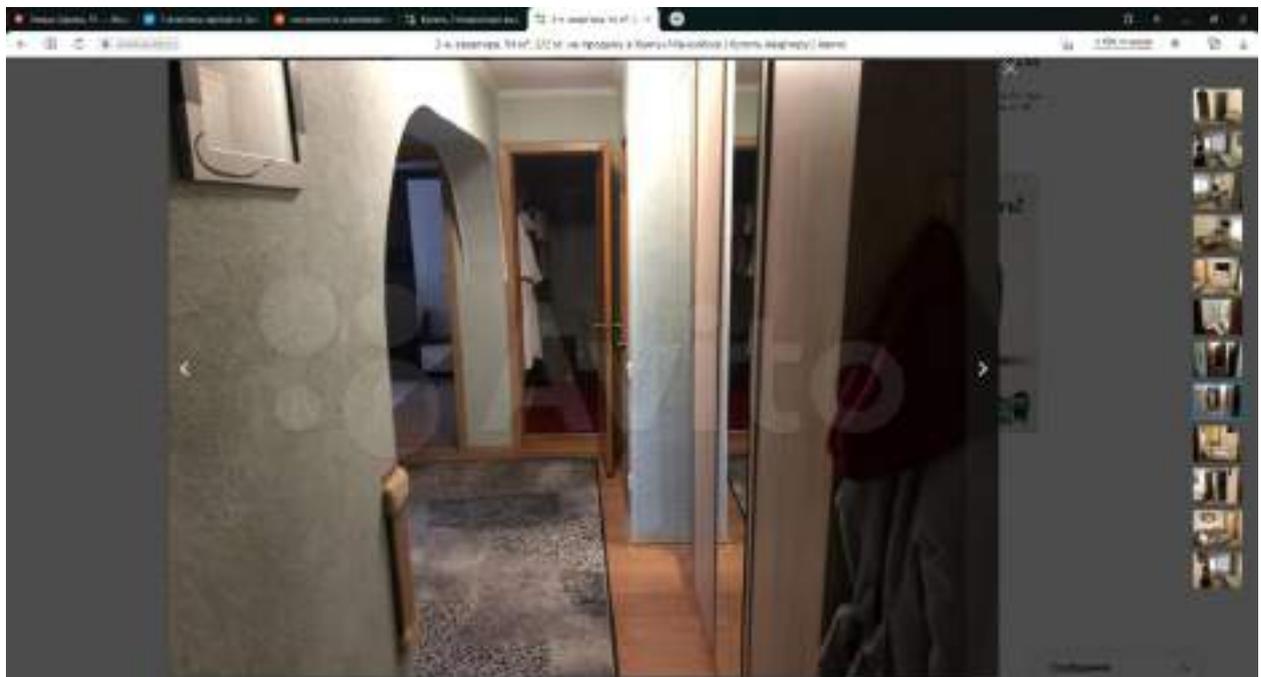
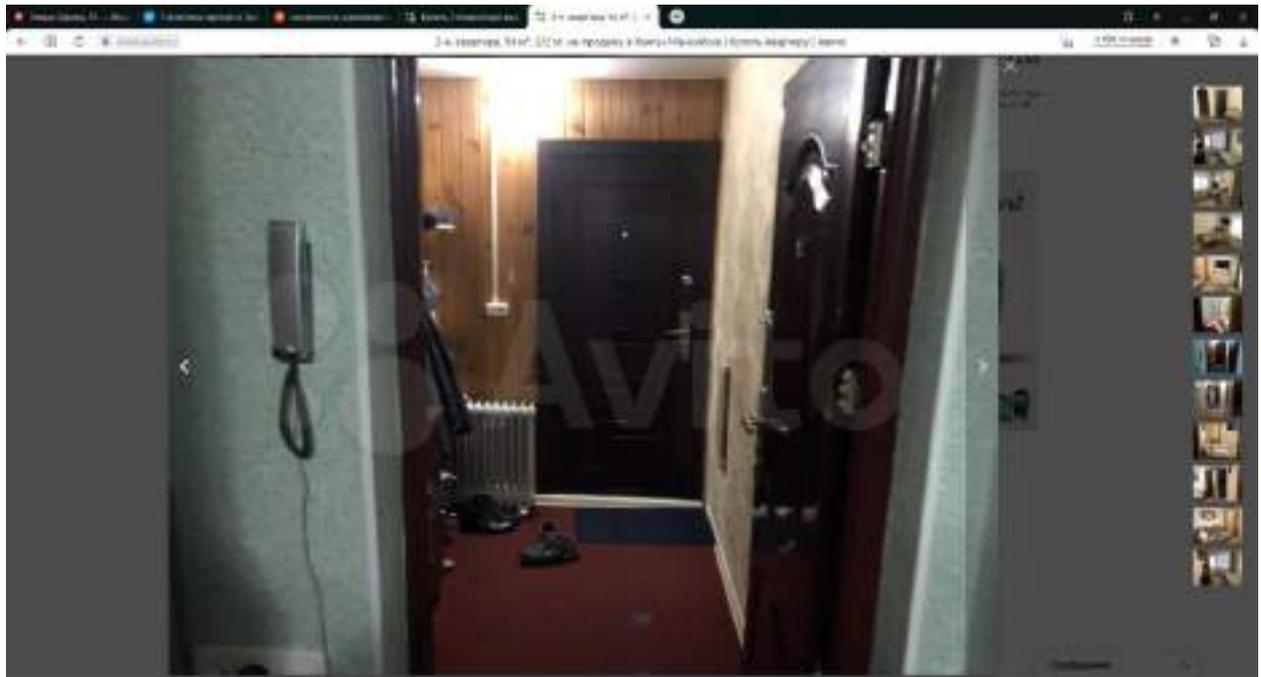
4. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_54m\\_22et\\_2307002648](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_54m_22et_2307002648)

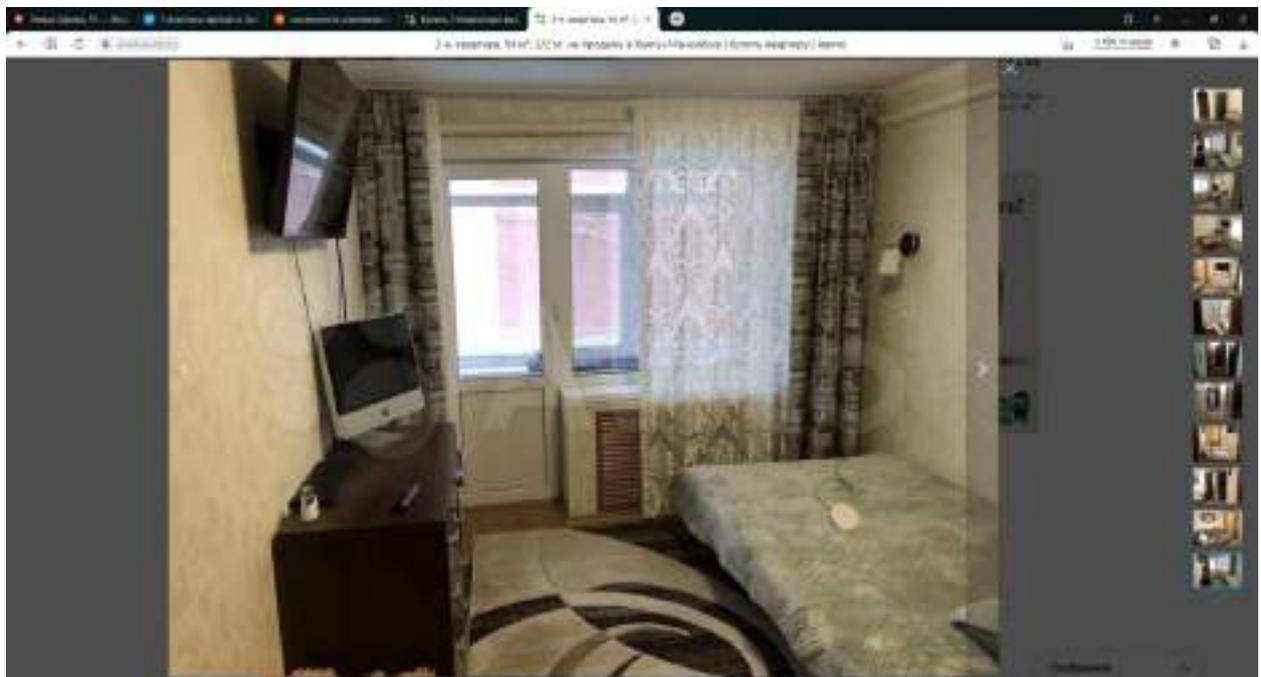
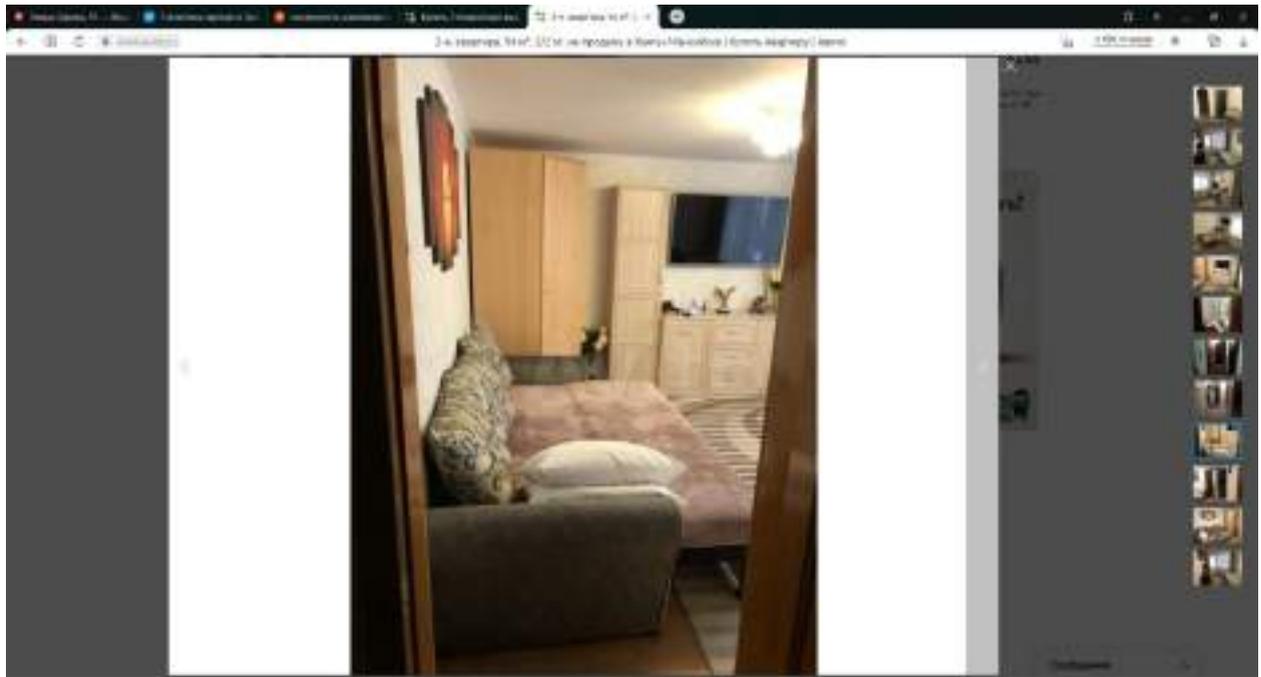




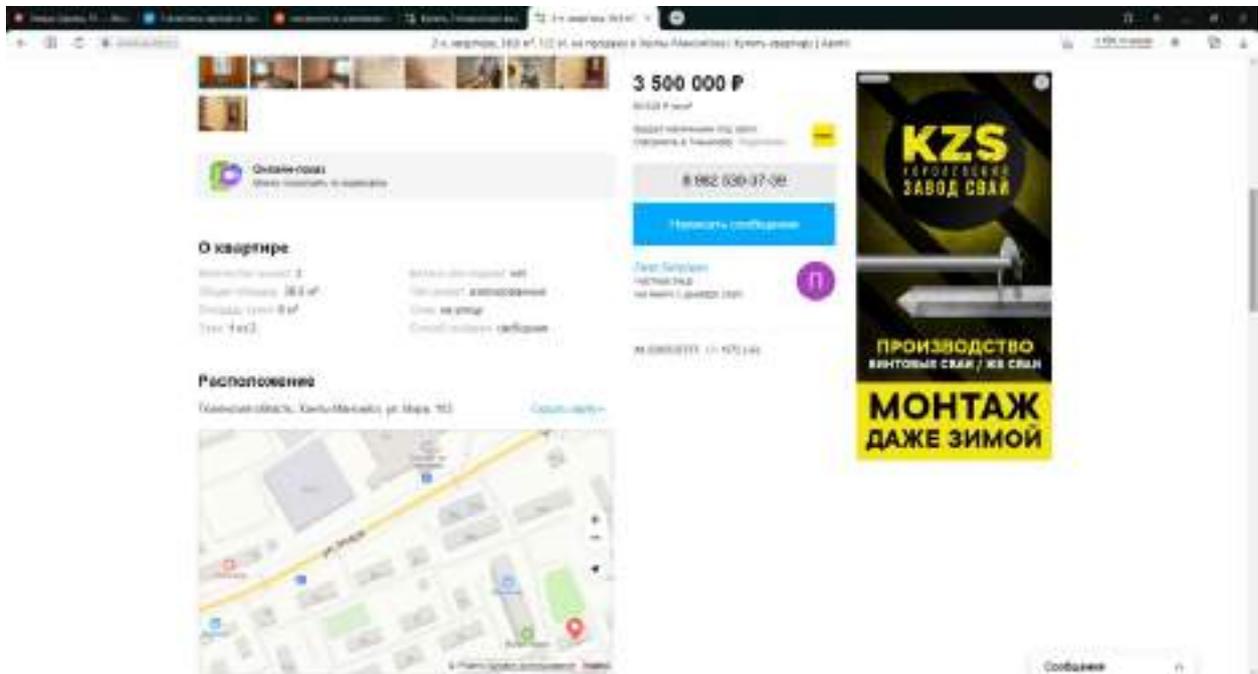
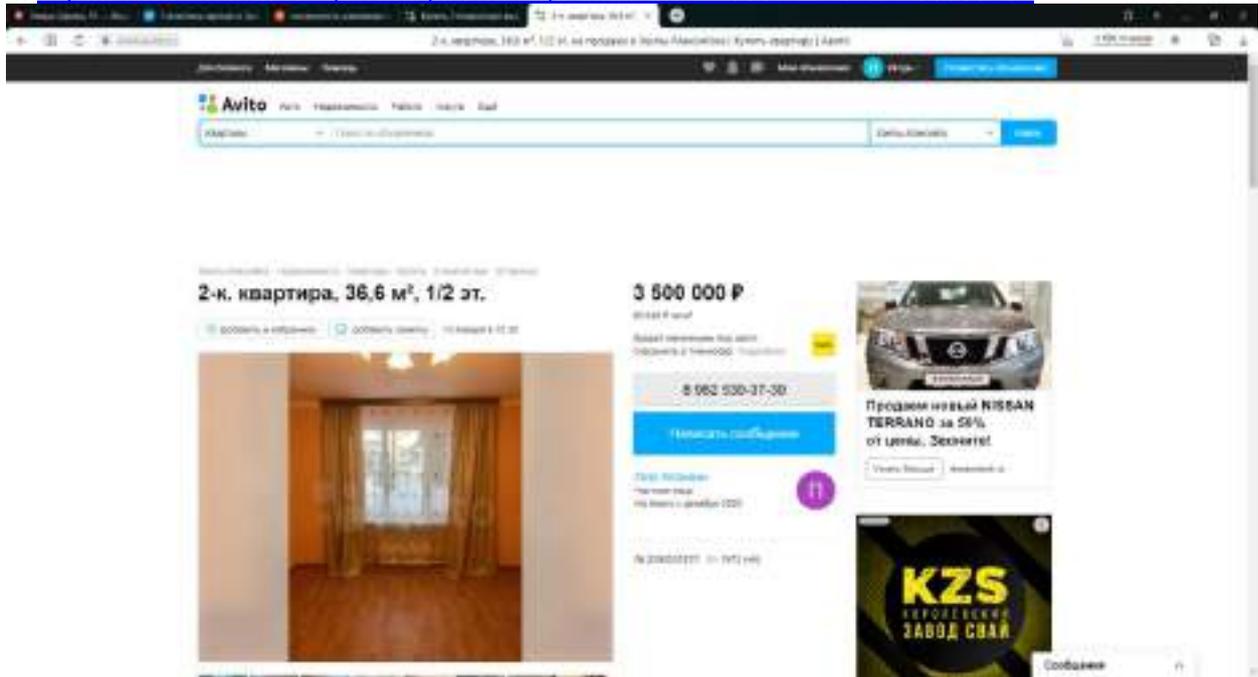


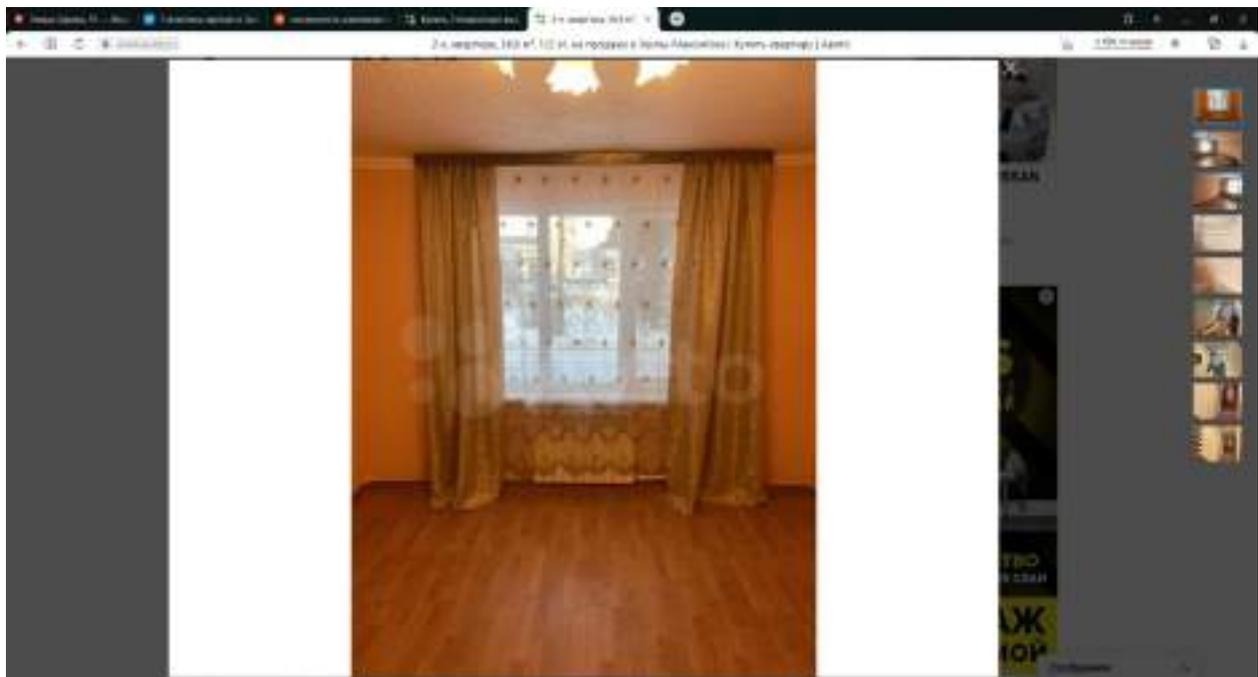
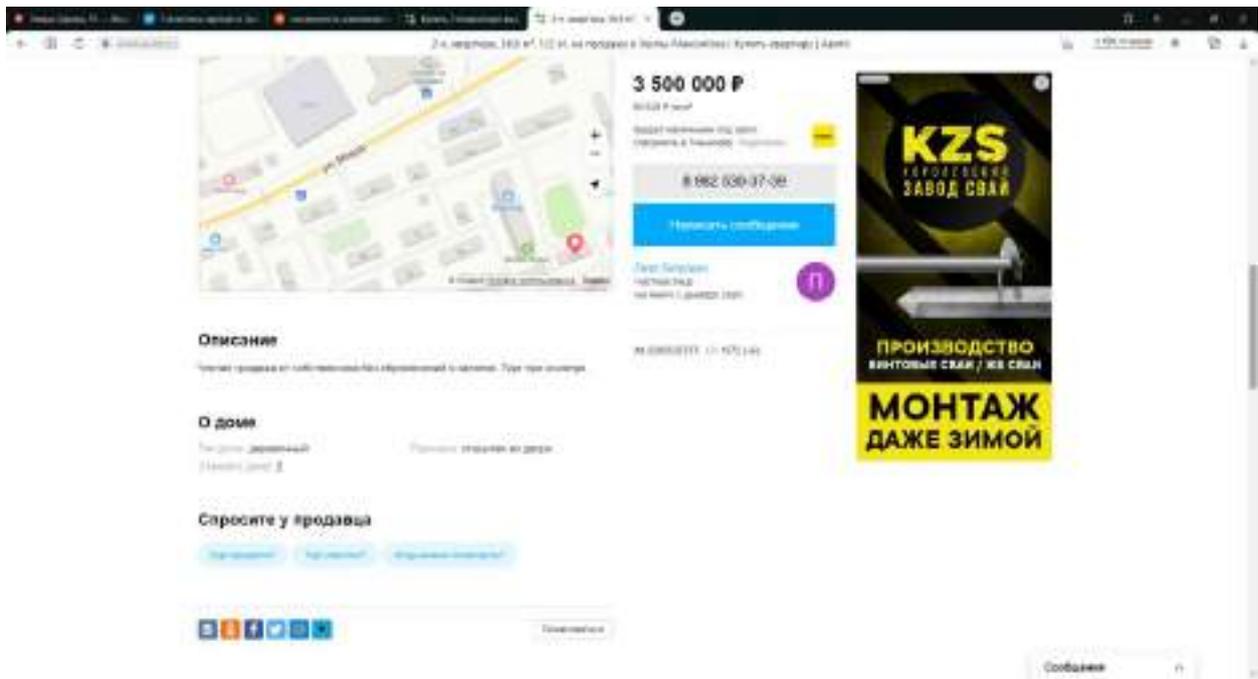




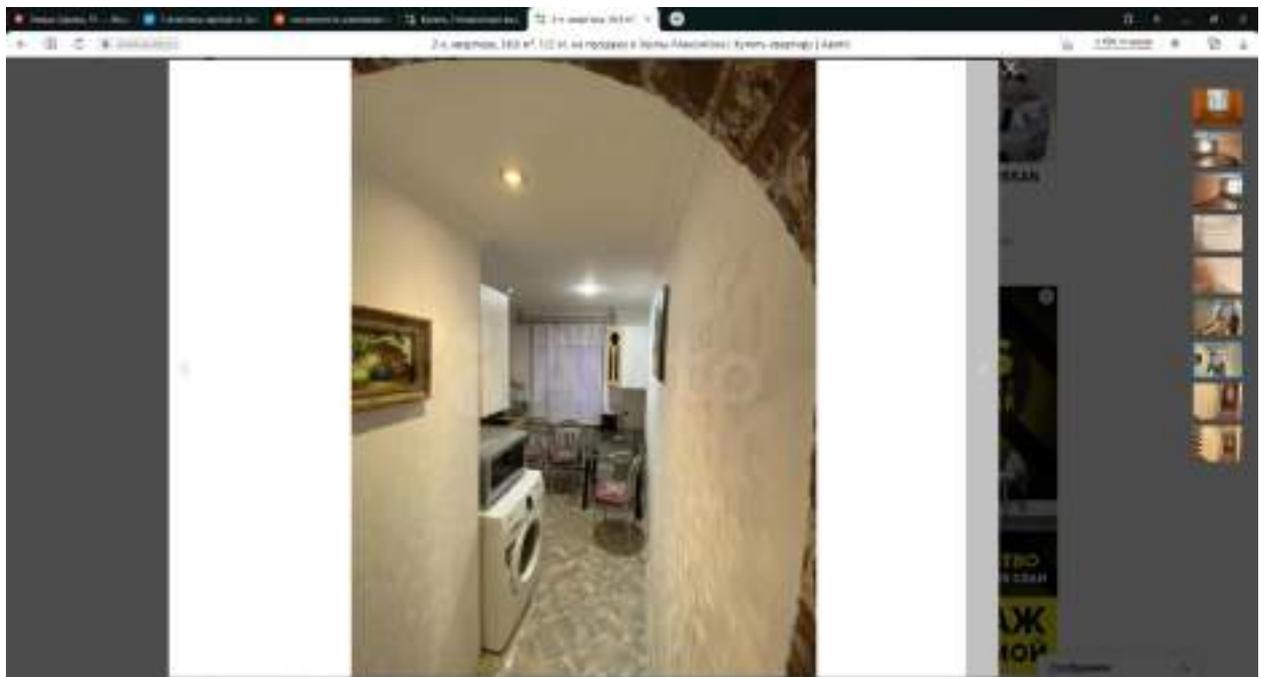
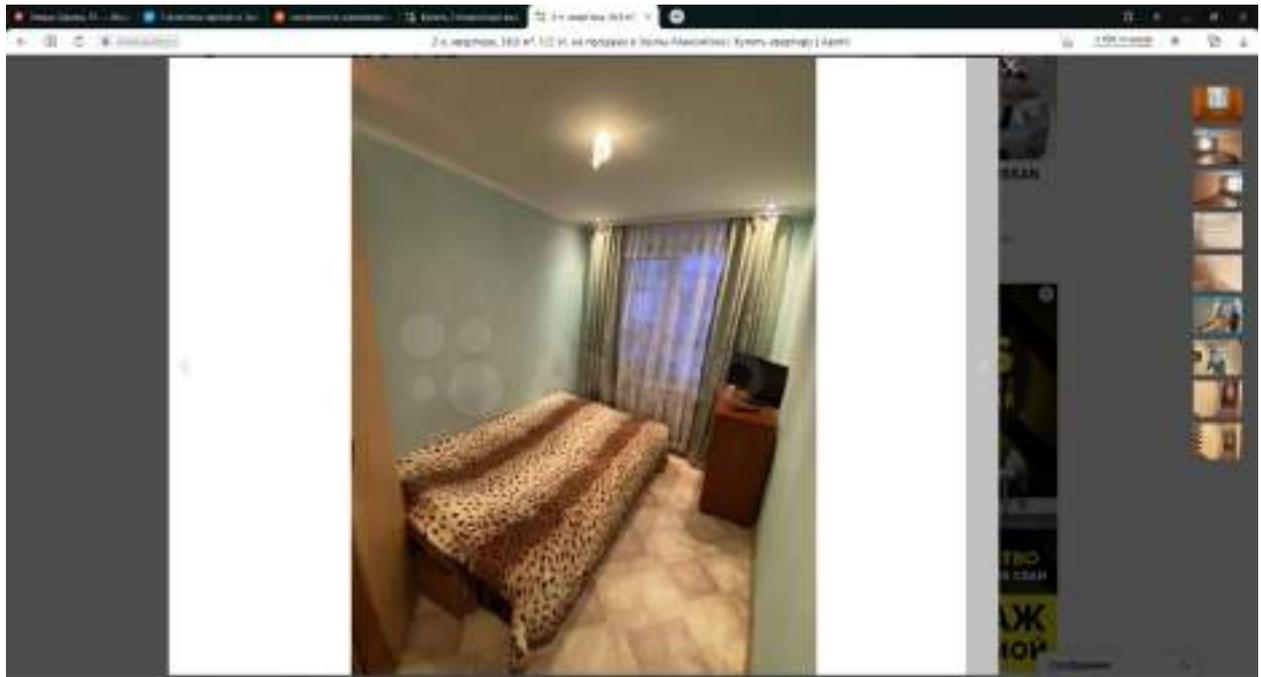


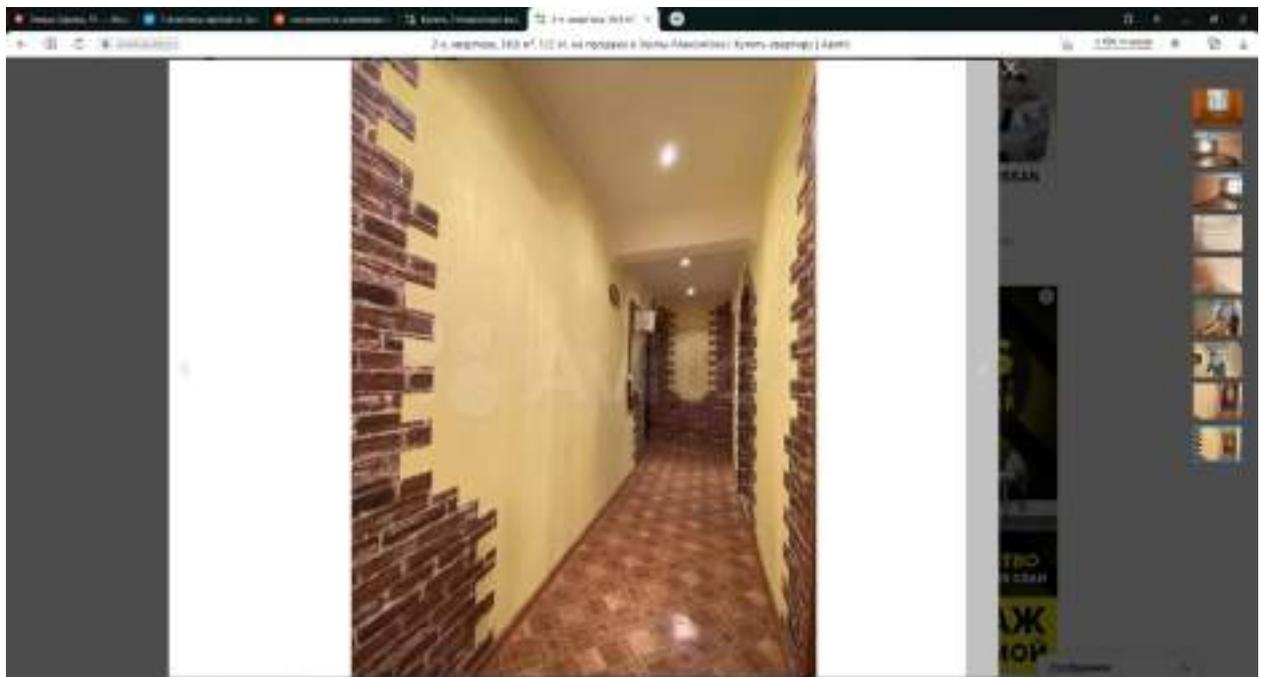
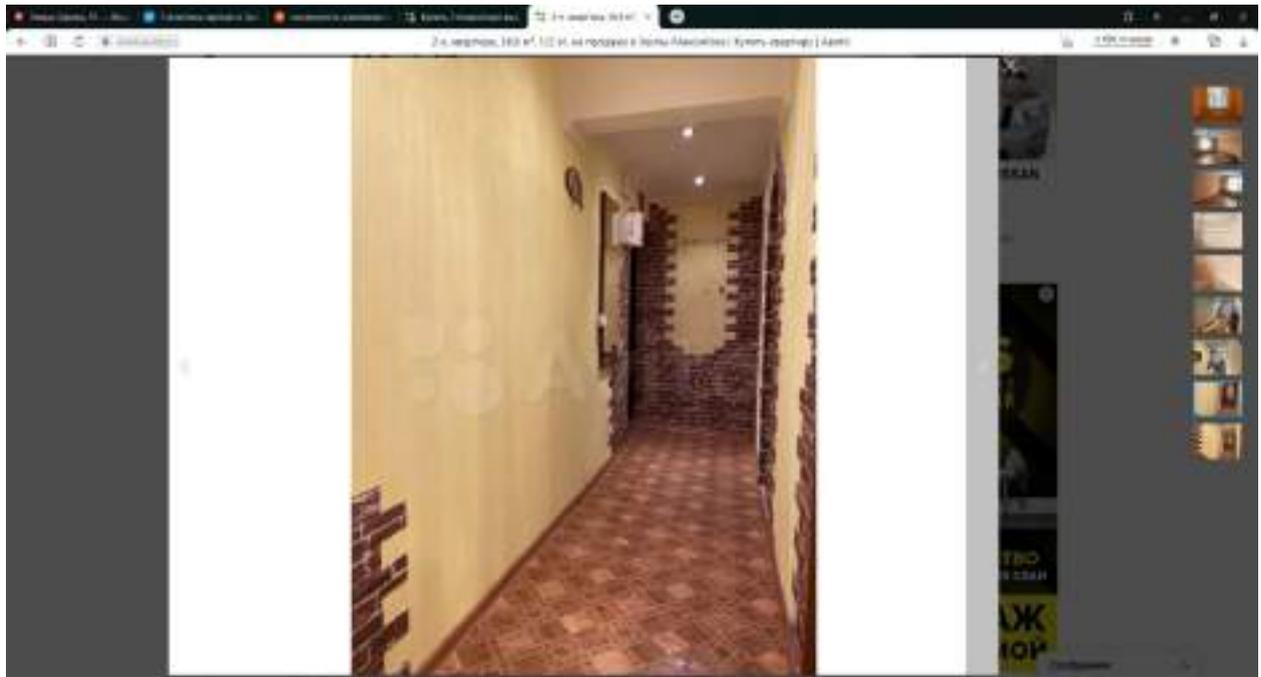
5. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_366m\\_12et\\_2290535737](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_366m_12et_2290535737)



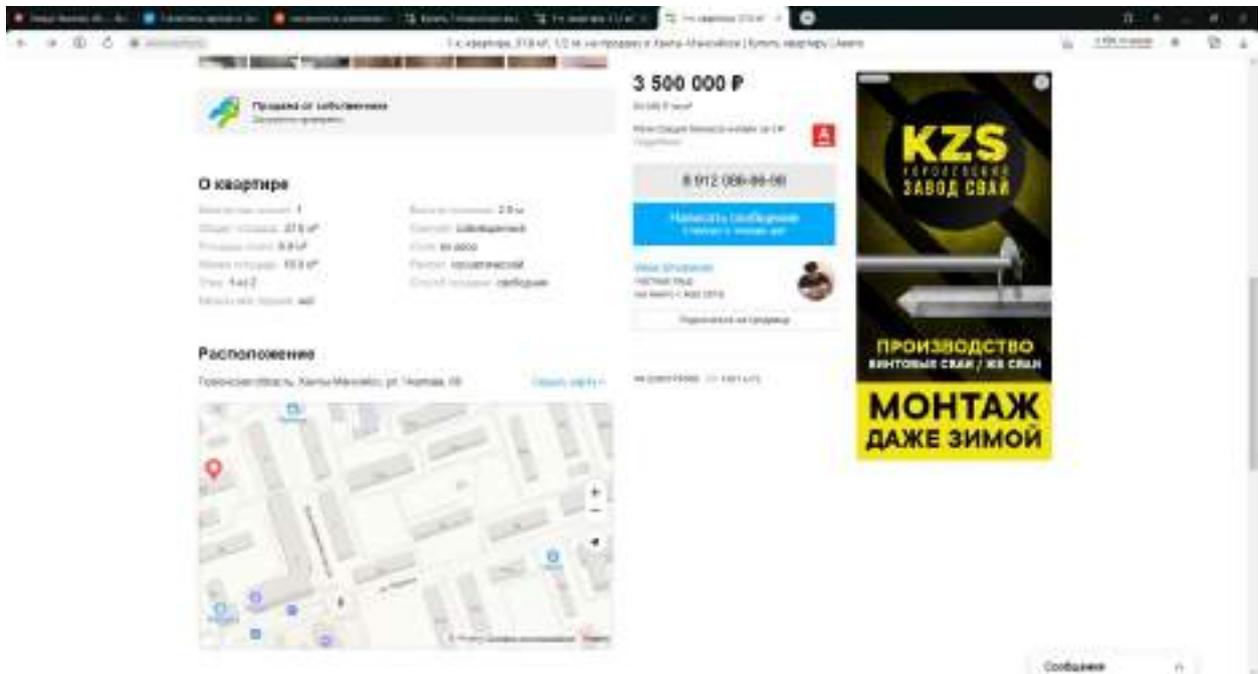
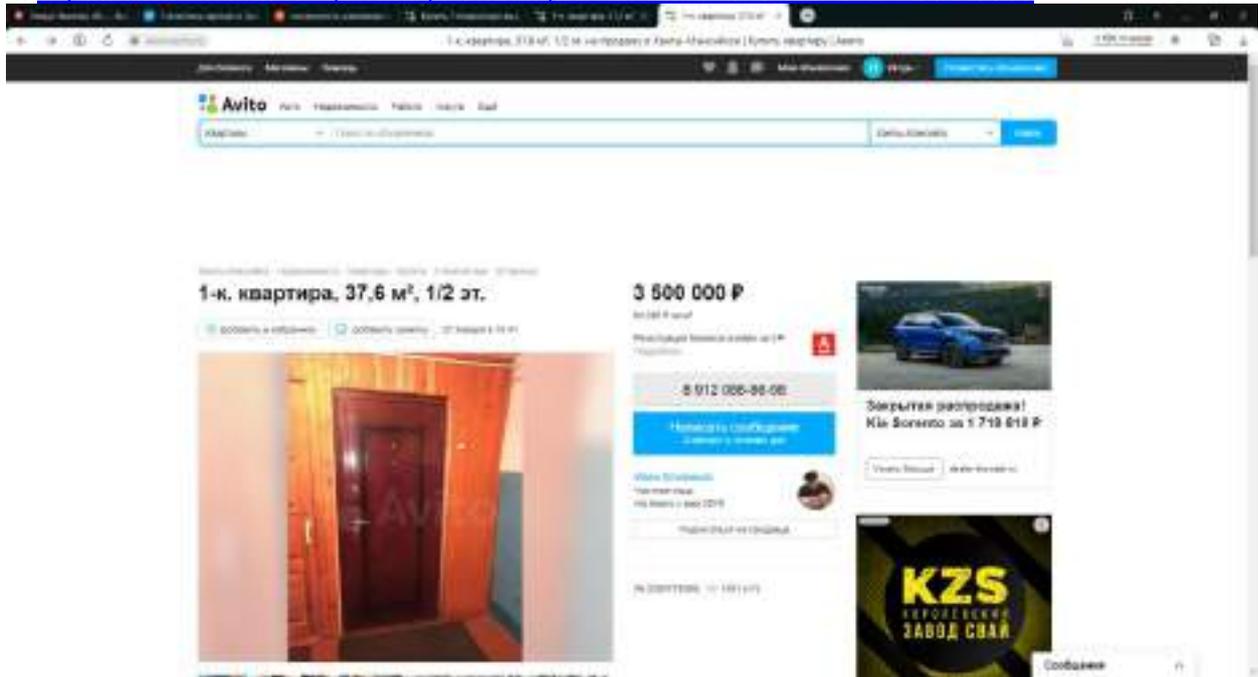


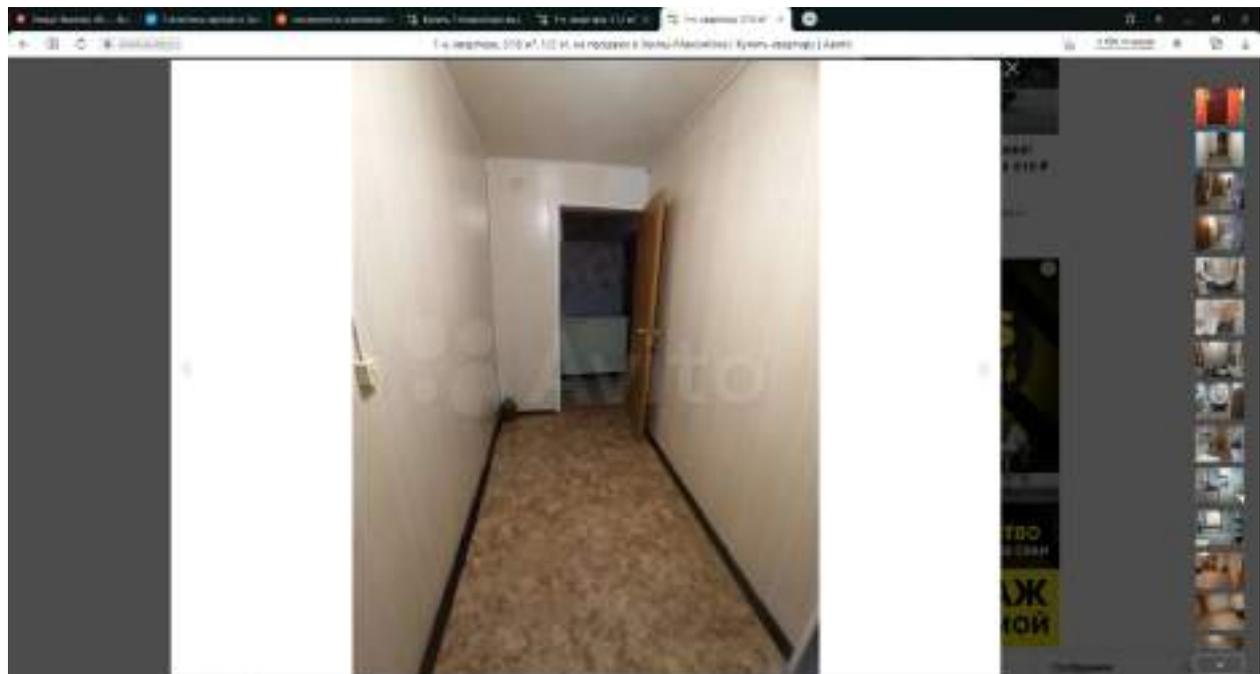
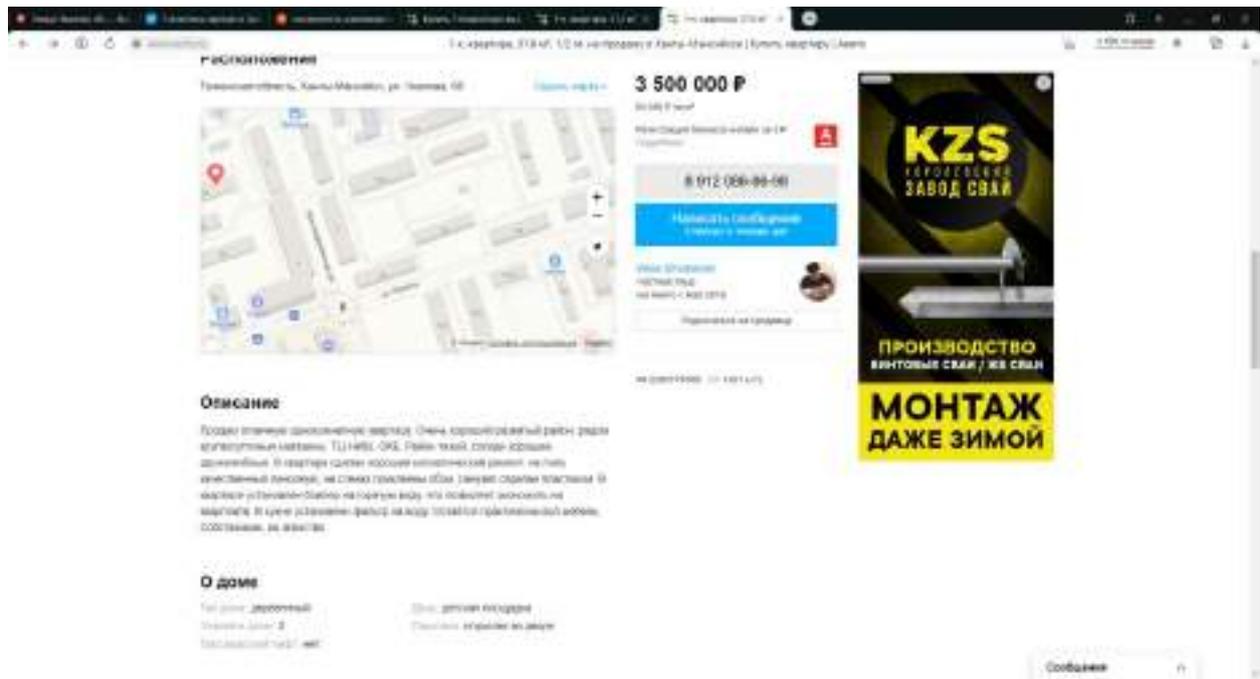


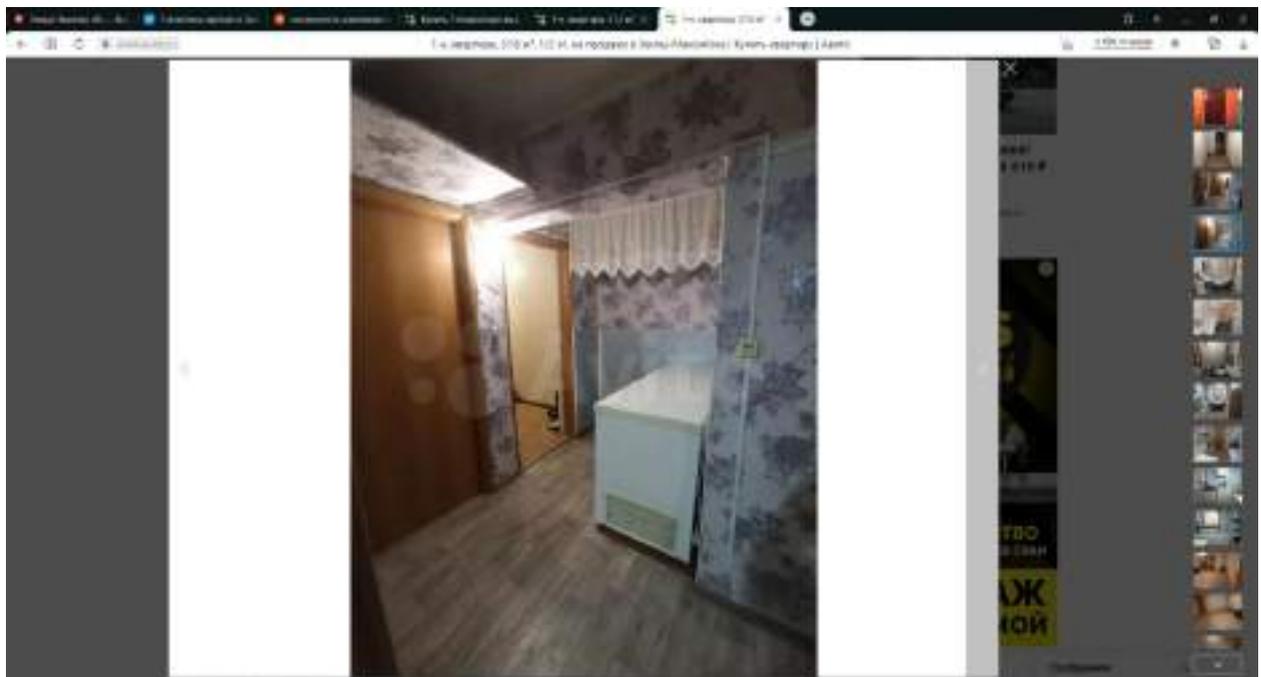
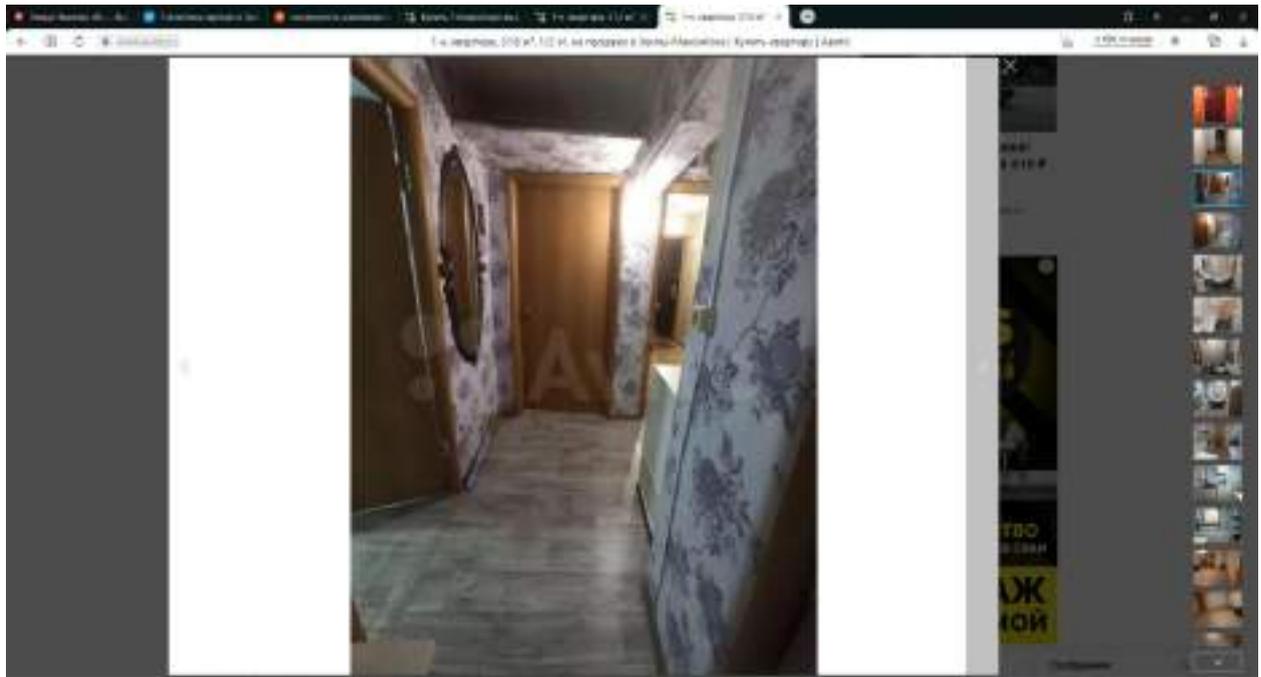


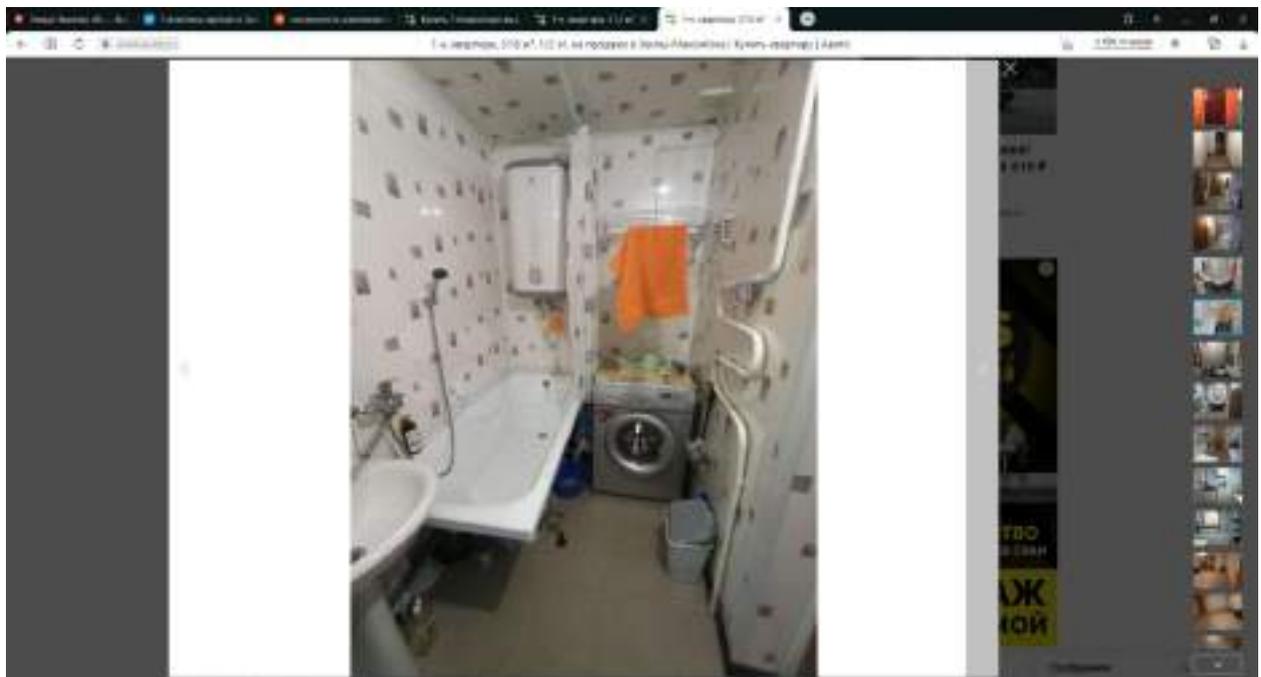
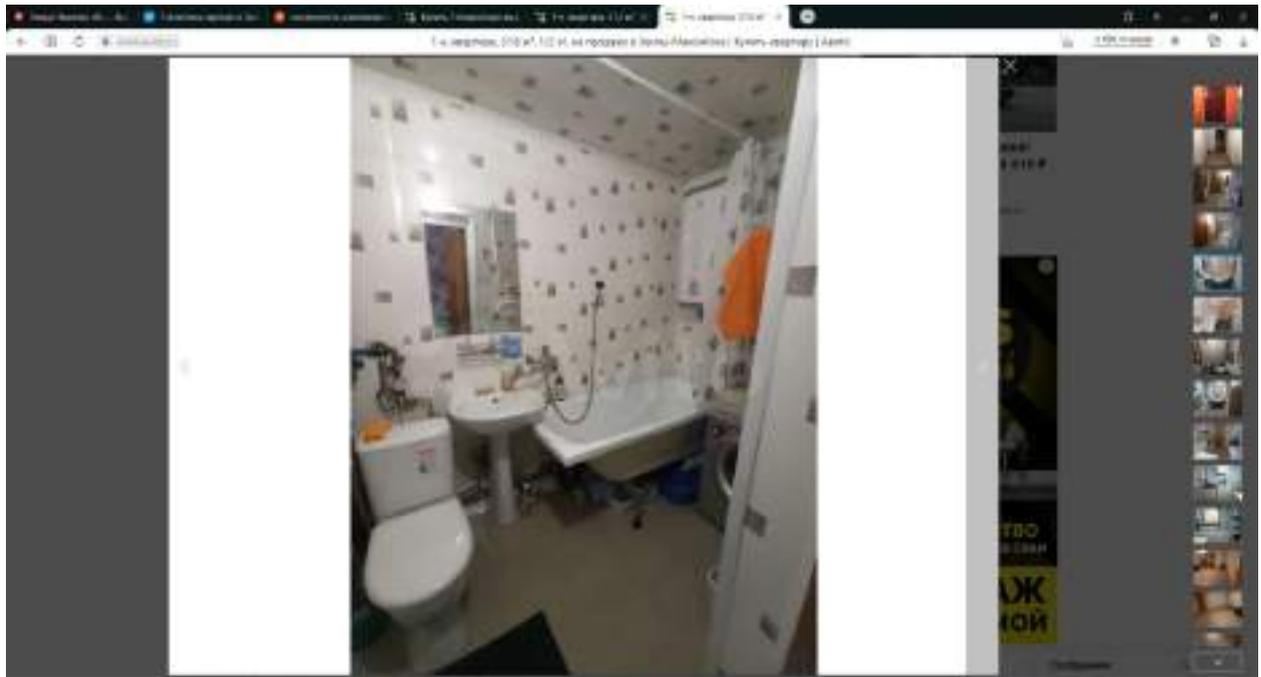


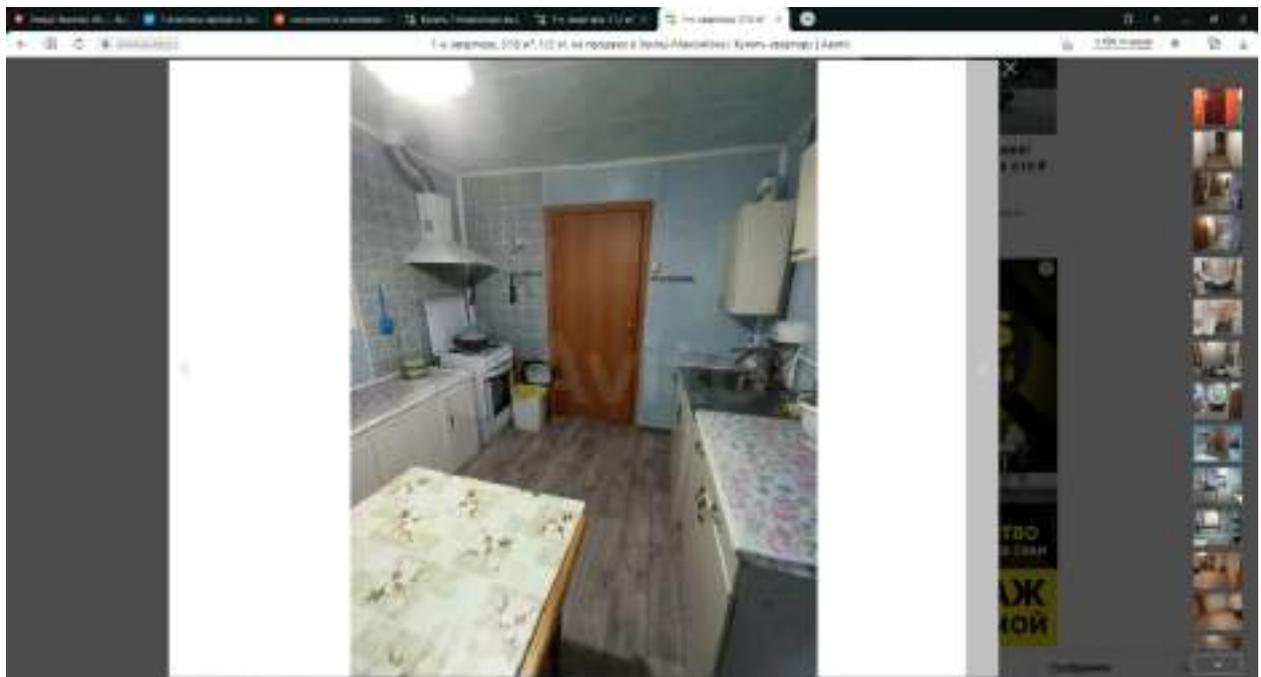
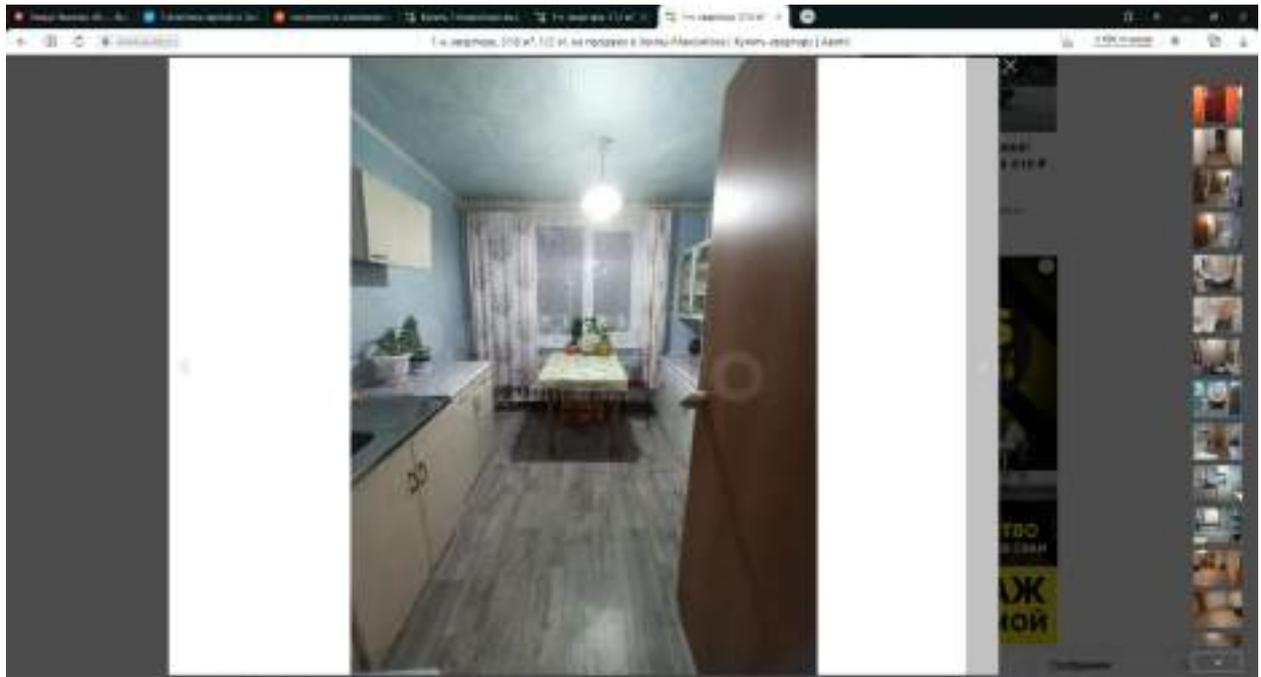
6. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_376m\\_12et\\_2289776568](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_376m_12et_2289776568)

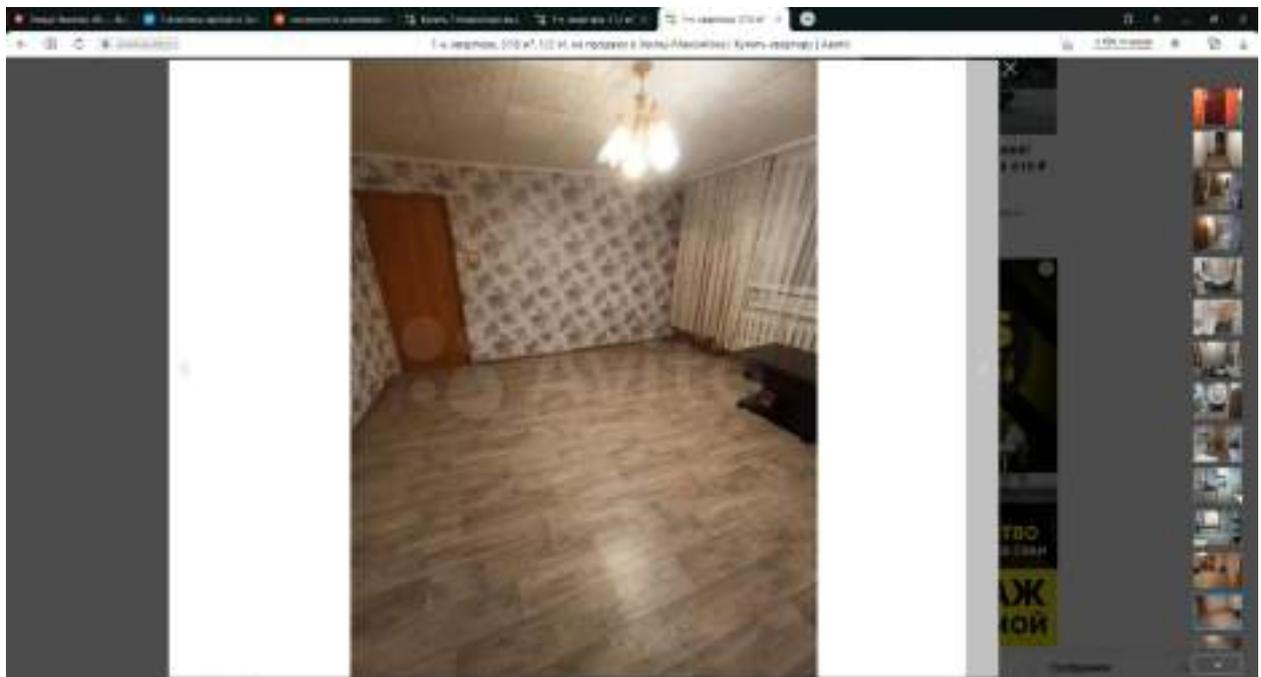
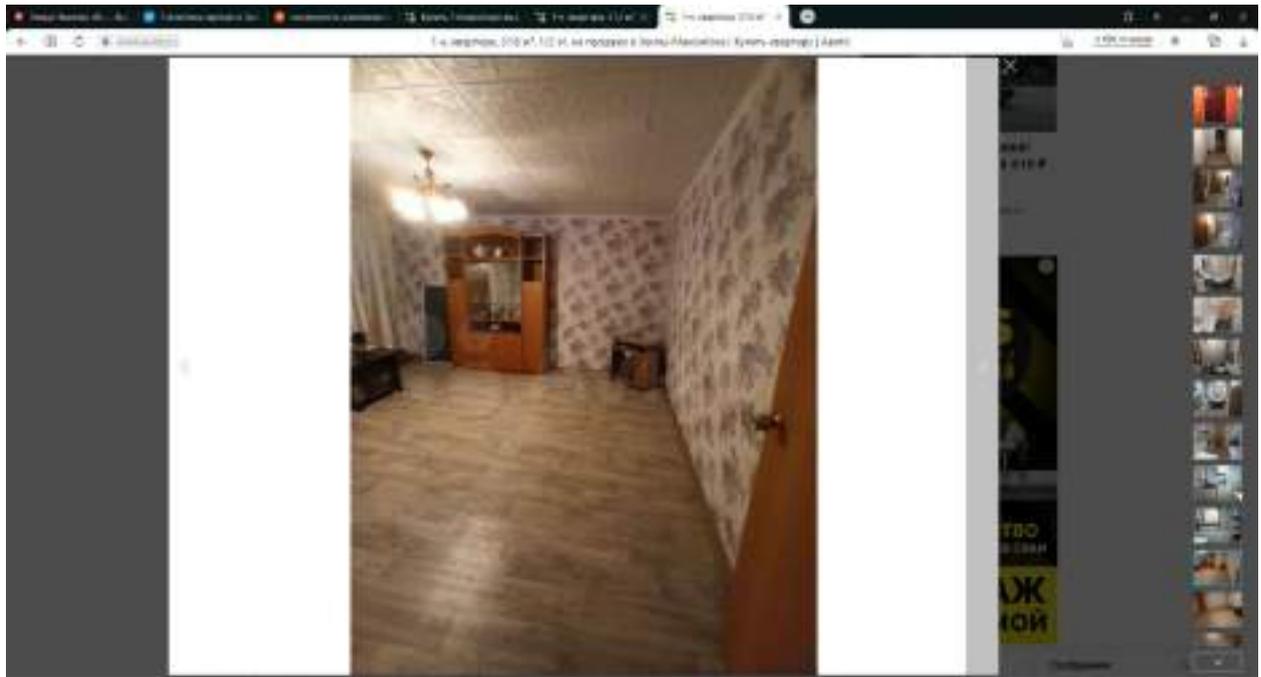


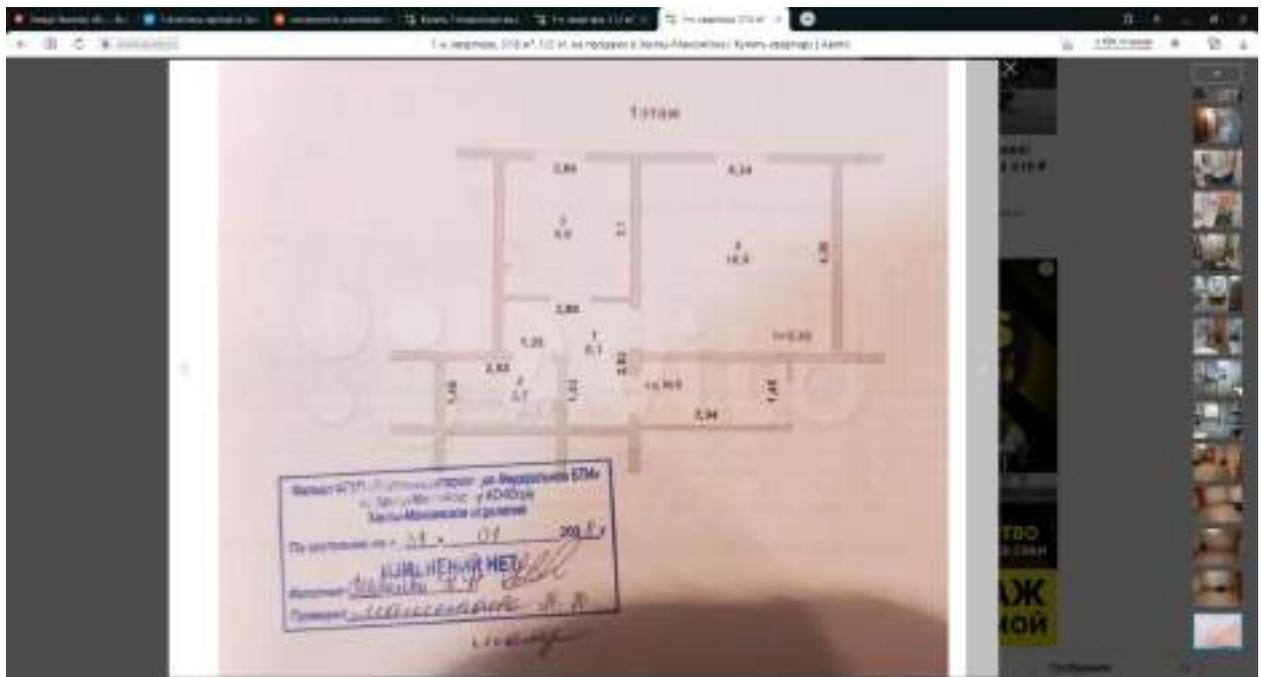
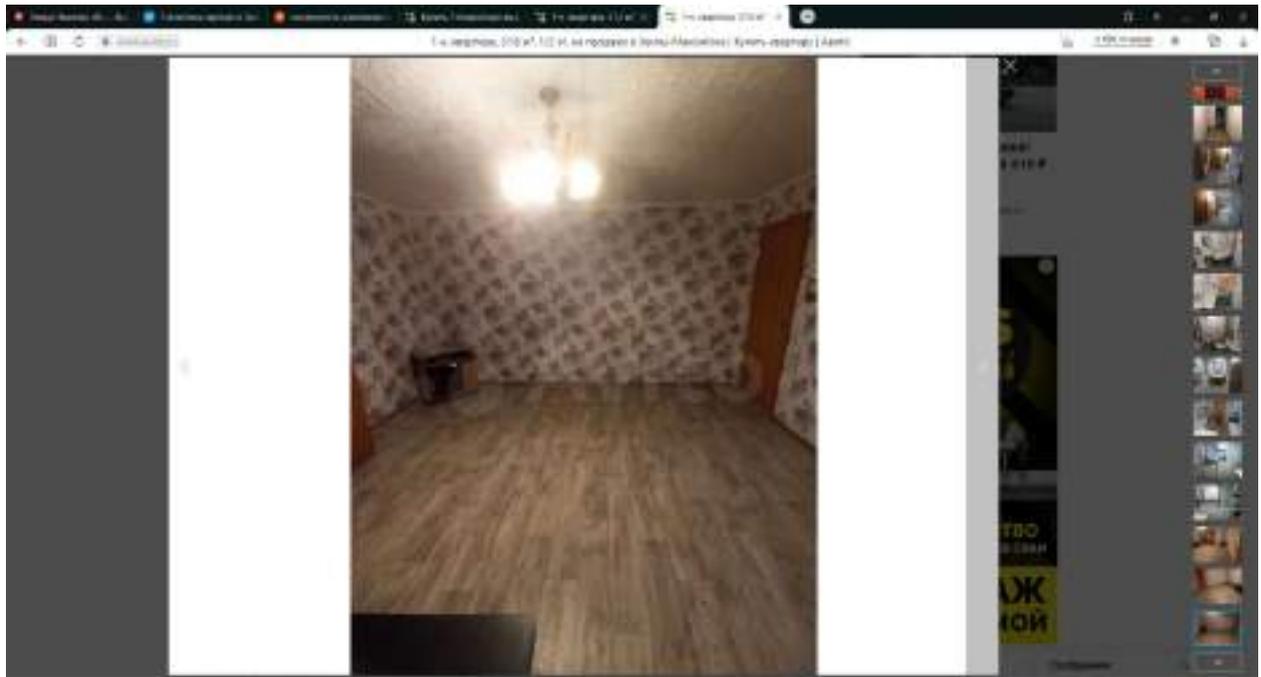












<https://kfm.etagi.com/realty/6915166/>

1-комн. квартира, 37.6м², 1/2 этаж  
1 500 000 Р  
Дорожная ул. Чертаново, д. 80/2, 3 кв. корп. 1/2 этаж

**Кадиров Ринат Зайирович**  
+7(922) 408-44-81

**Описание**  
Дорожная ул. Чертаново, д. 80/2, 3 кв. корп. 1/2 этаж

**Описание**  
Дорожная ул. Чертаново, д. 80/2, 3 кв. корп. 1/2 этаж

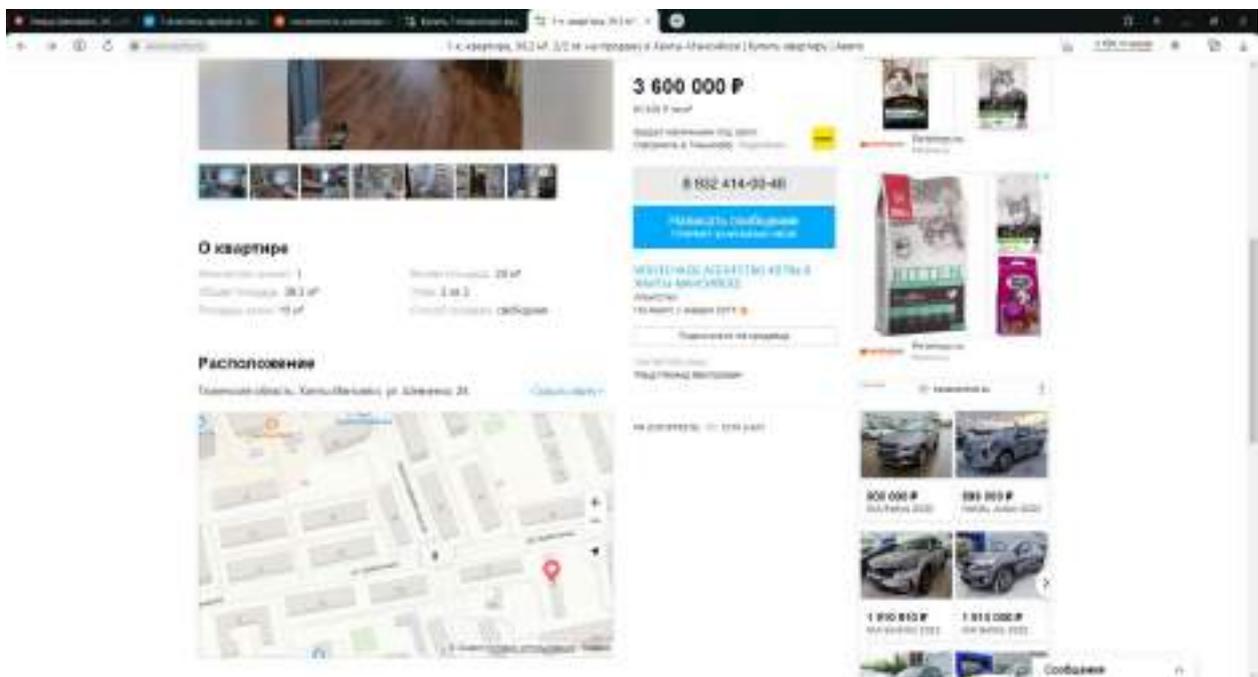
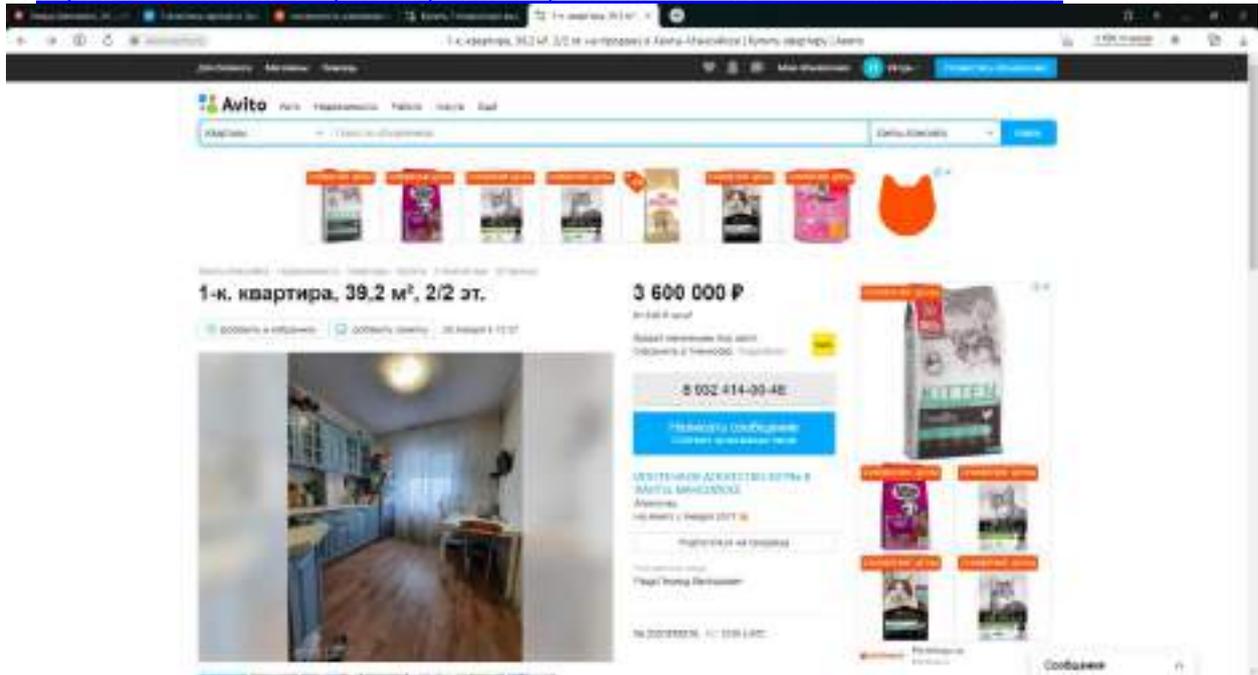
Дорожная улица, расположенная в центре района Чертаново, является одной из самых престижных улиц Москвы. Дом построен в 1992 году, в 2017 году был проведен капитальный ремонт. Квартира расположена на первом этаже, имеет вид на двор. Пол выполнен из ламината, стены покрашены, санузел и кухня отделаны плиткой. В квартире есть все необходимое для комфортного проживания. Квартира расположена в тихом районе, недалеко от метро. Квартира готова к заселению, подходит для проживания, сдачи в аренду. [Еще](#)

Характеристики	
<b>Основное</b>	
Площадь	37.6 м²
Объем помещения	37.6 м³
Этаж	1/2 этаж (подземный)
Год постройки	1992
Материал стен	Кирпич
Отопление	Центральное
Площадь кухни	6.0 м²
<b>Уч. доля</b>	
Уч. доля	1/2
Доля в собственности	2/2 кв.
Состояние	Среднее
Вид	На двор
История сделки	Первичная

**Кадиров Ринат Зайирович**  
+7(922) 408-44-81

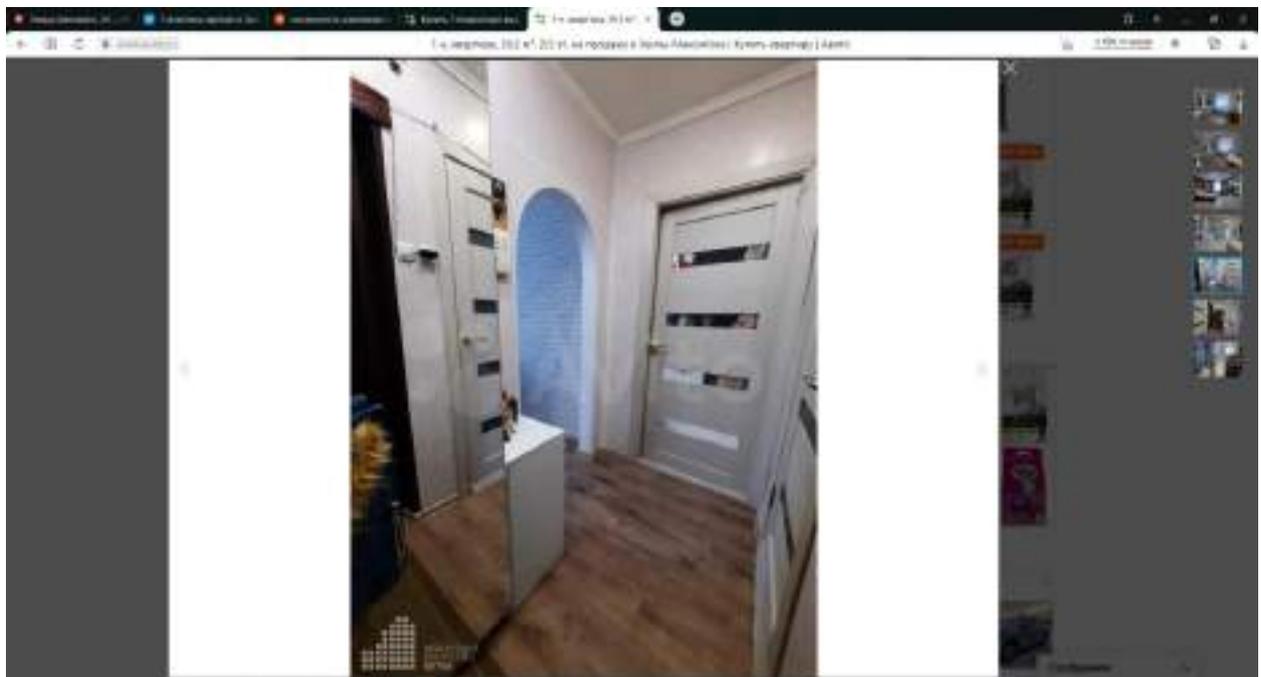
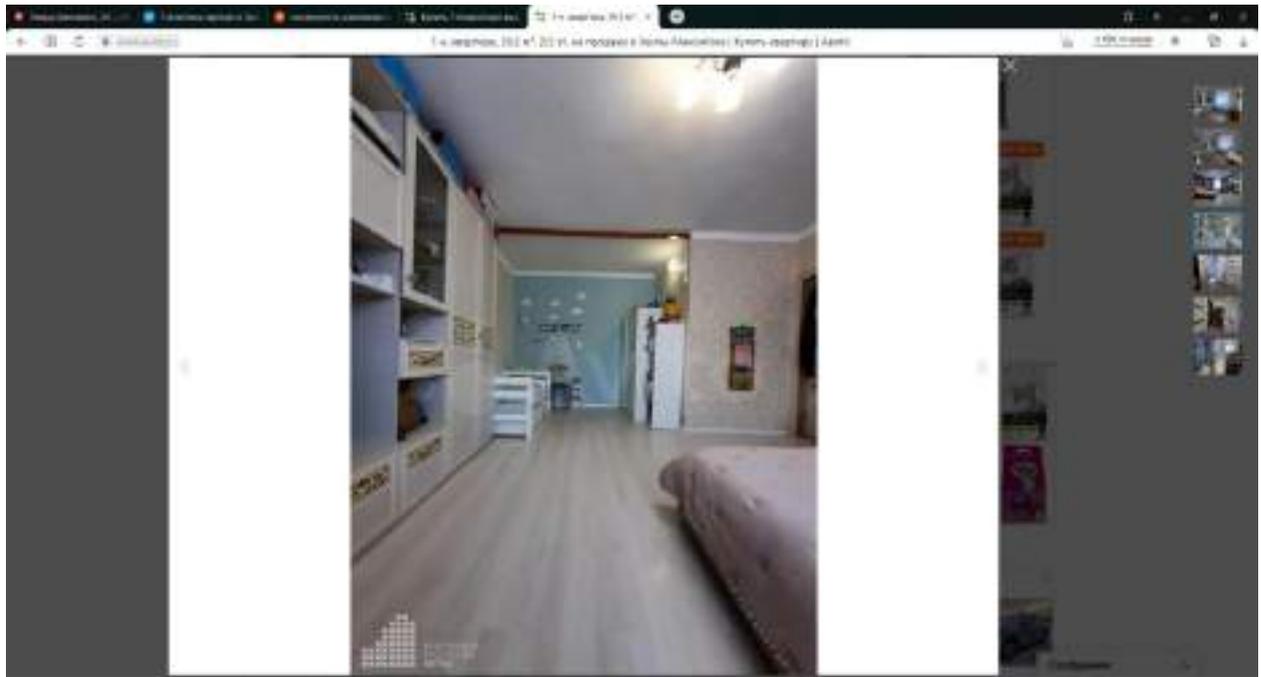


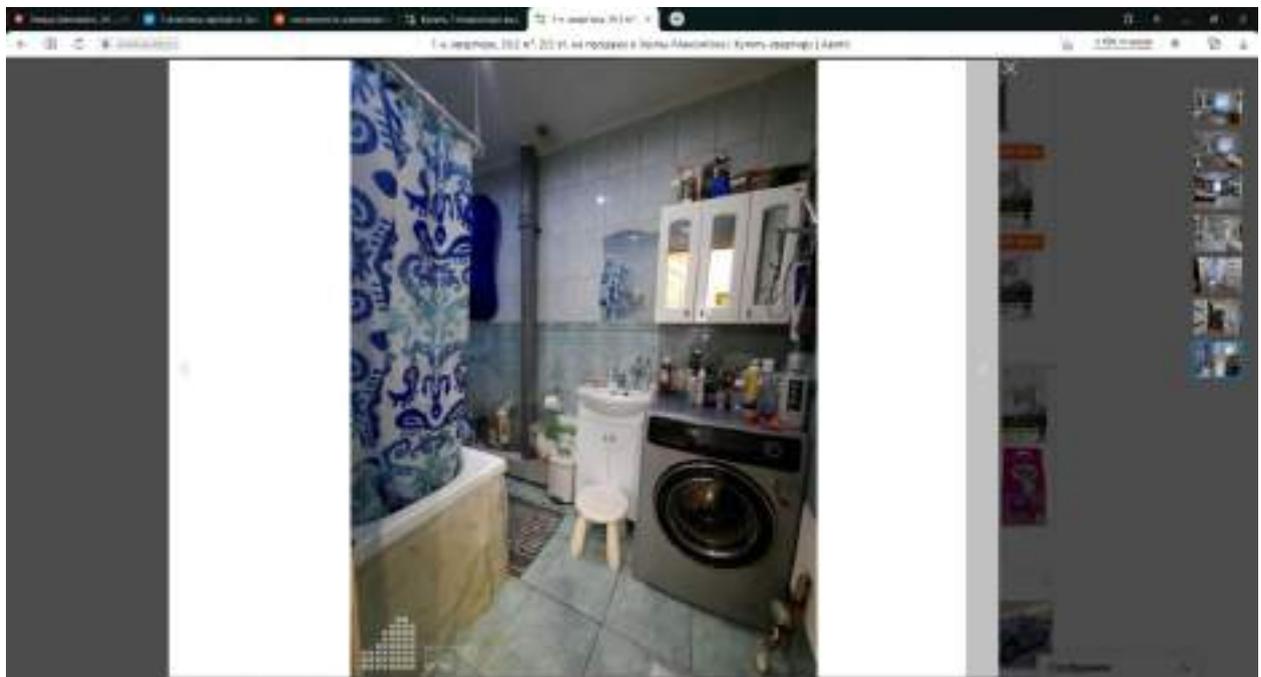
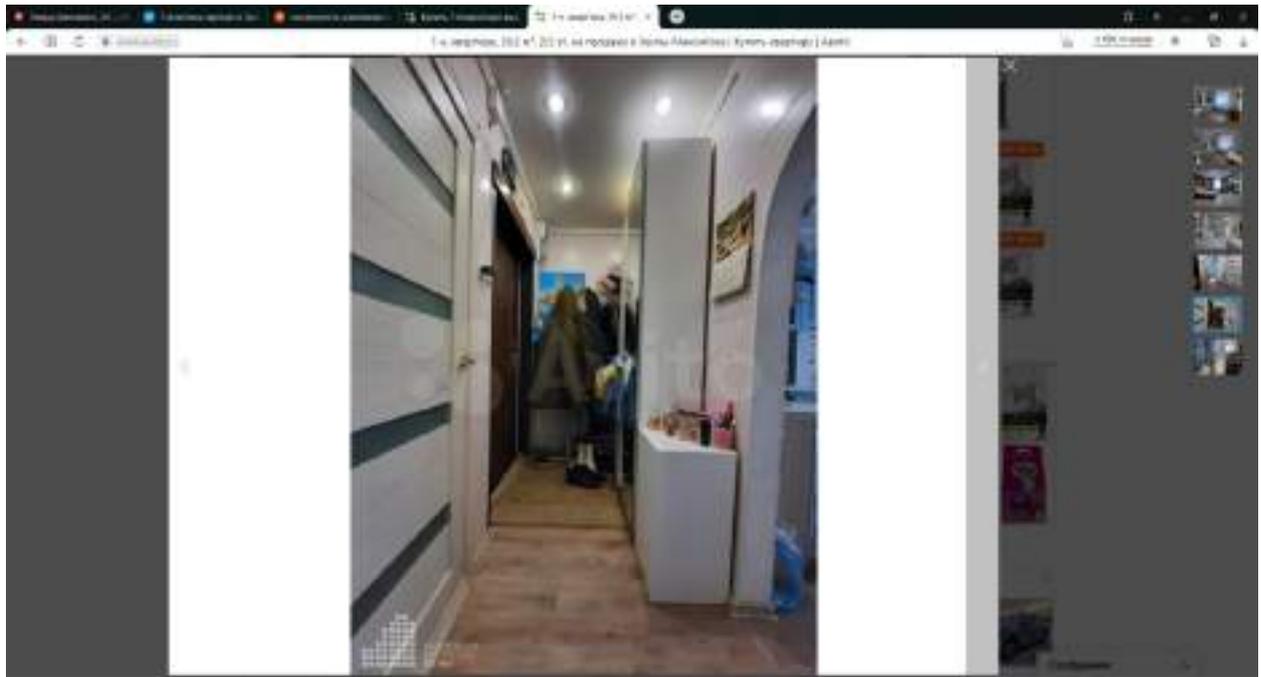
7. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_392\\_m\\_22\\_et\\_2331878216](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_392_m_22_et_2331878216)



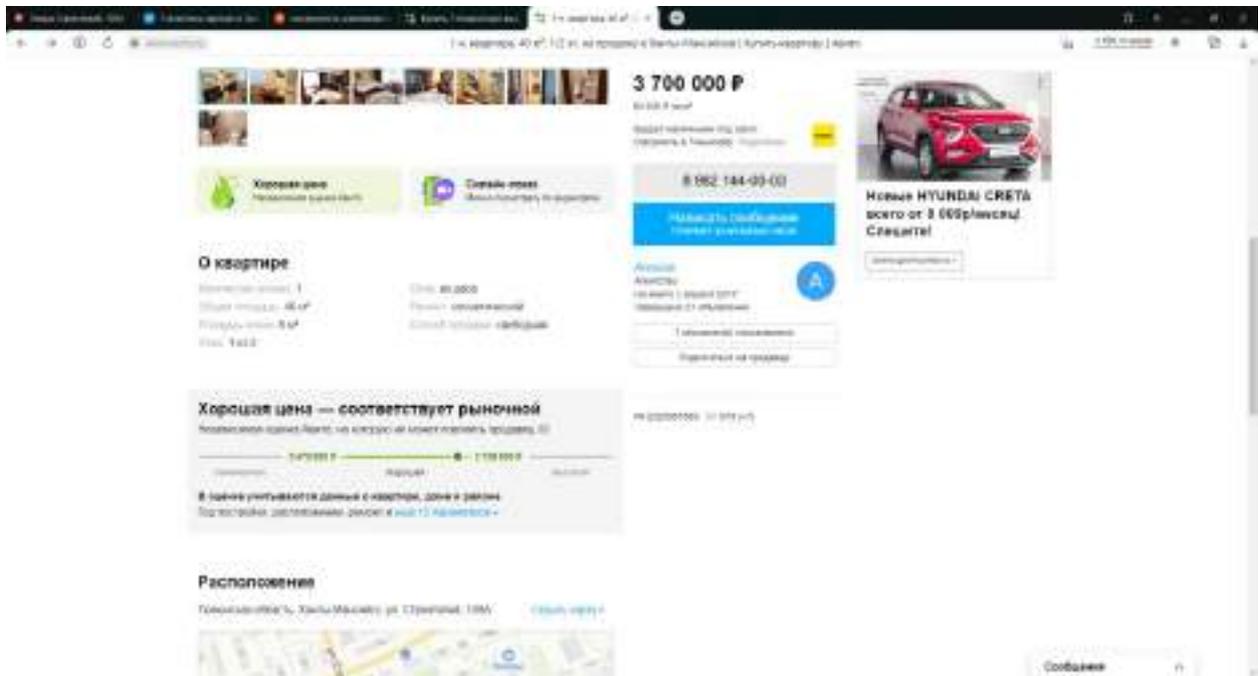
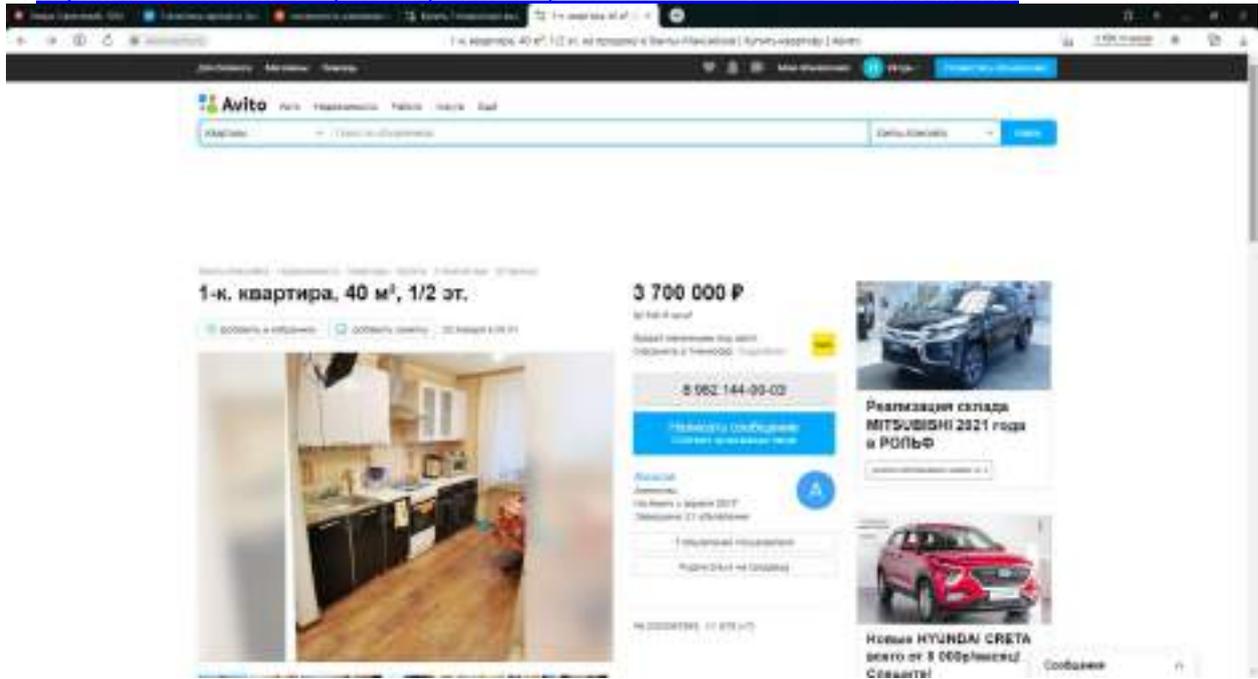


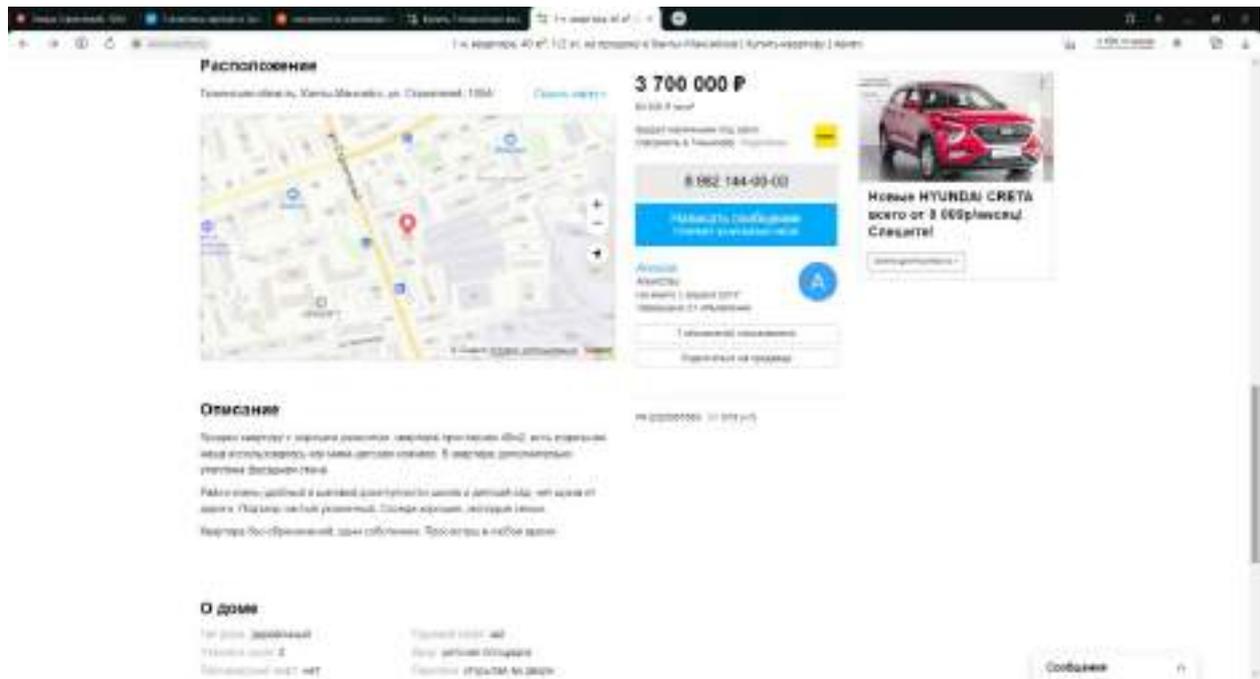


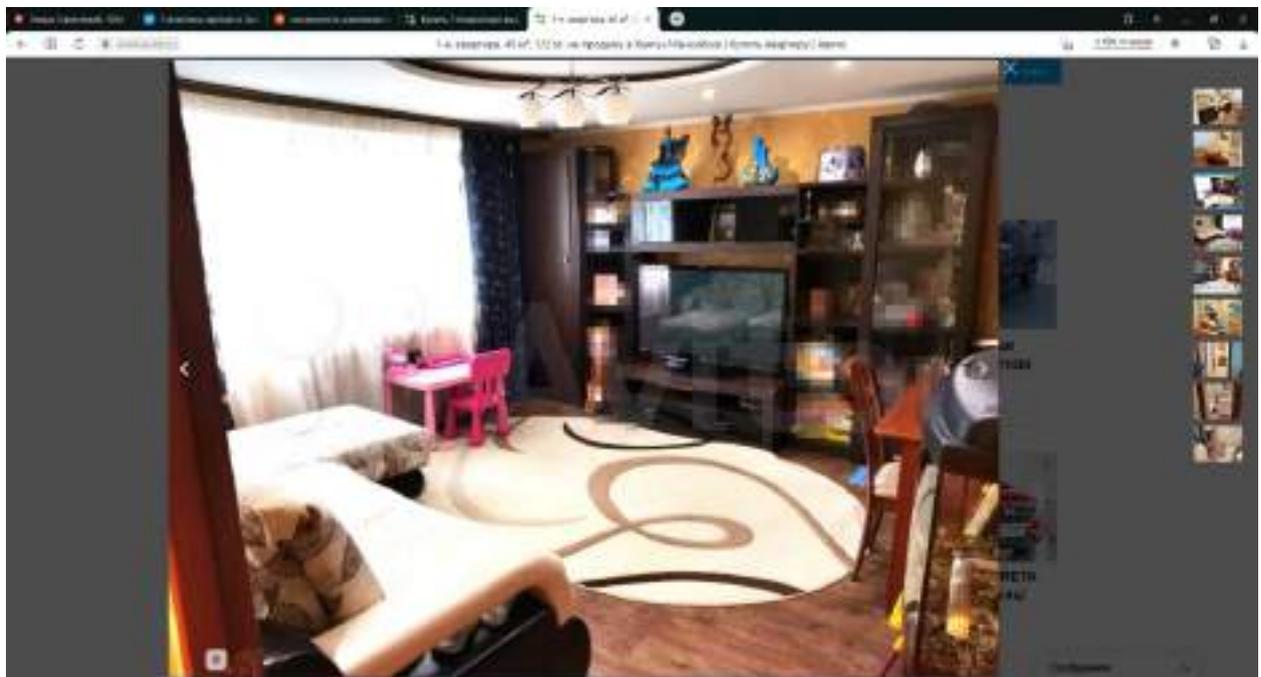
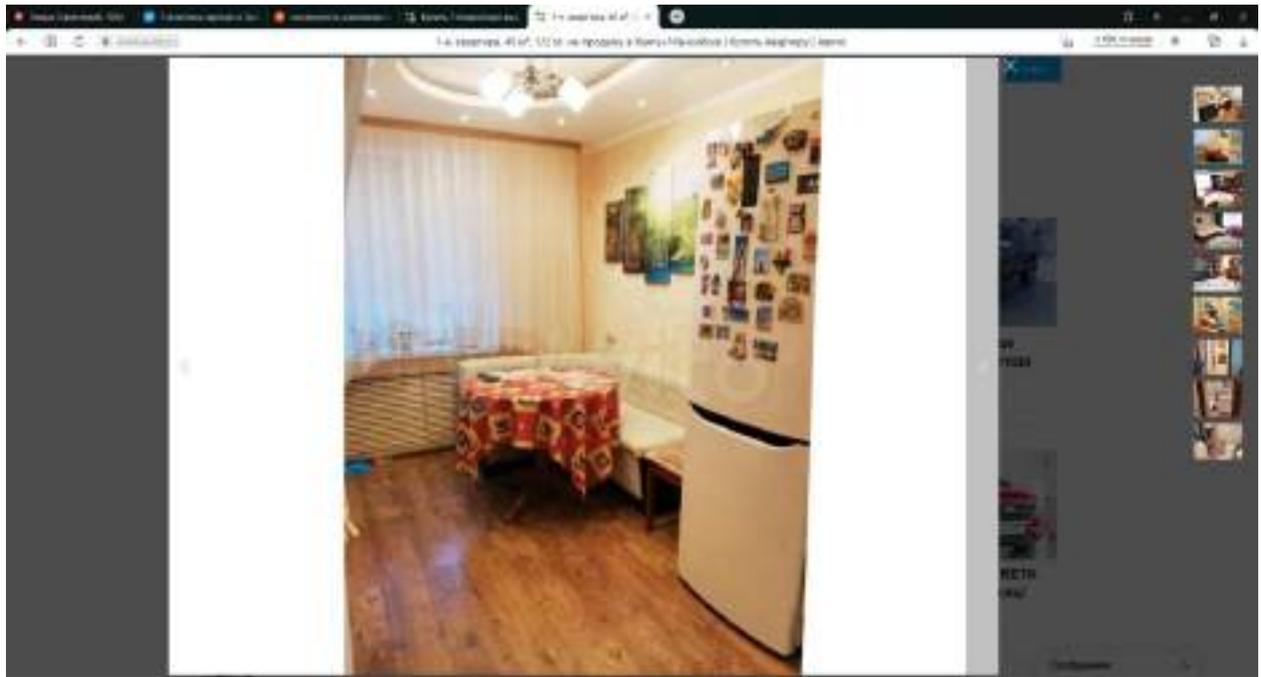


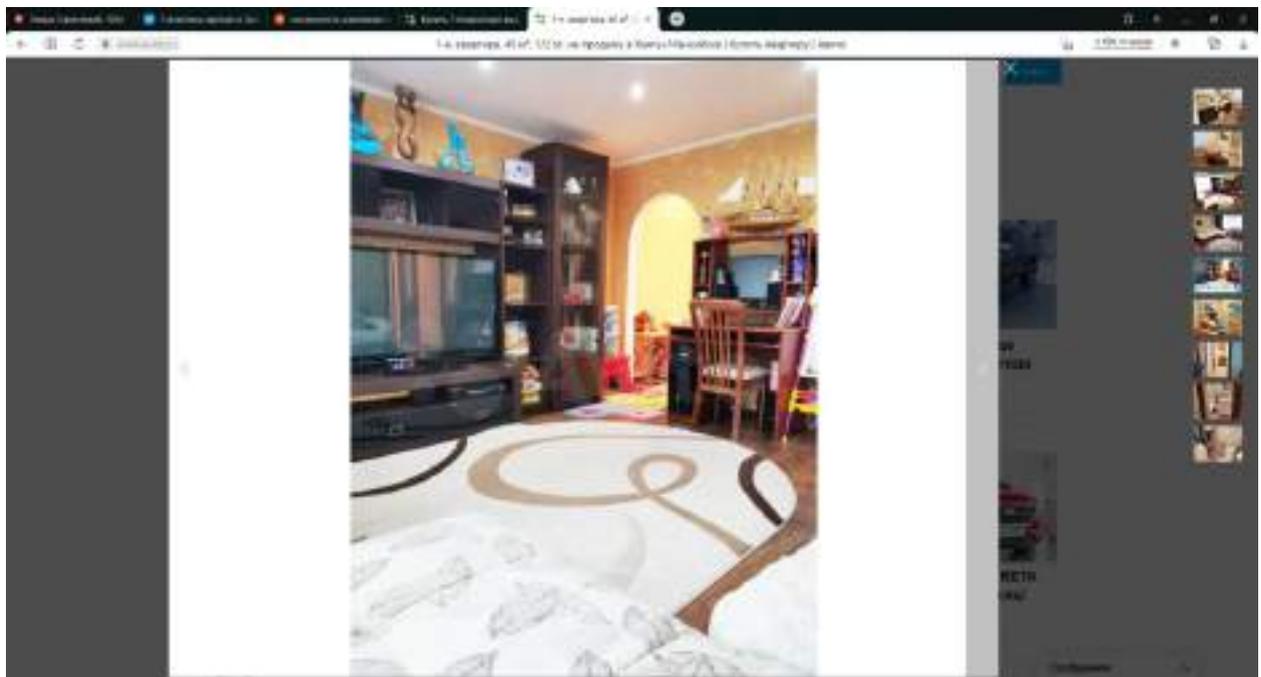
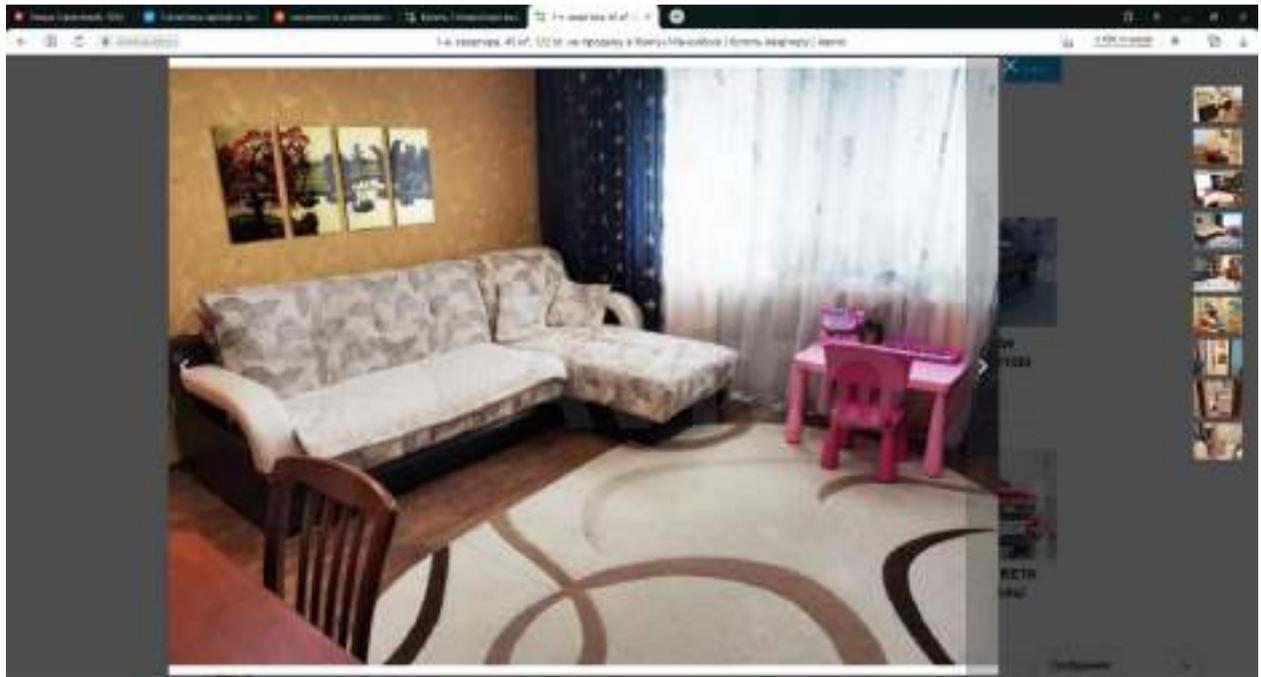


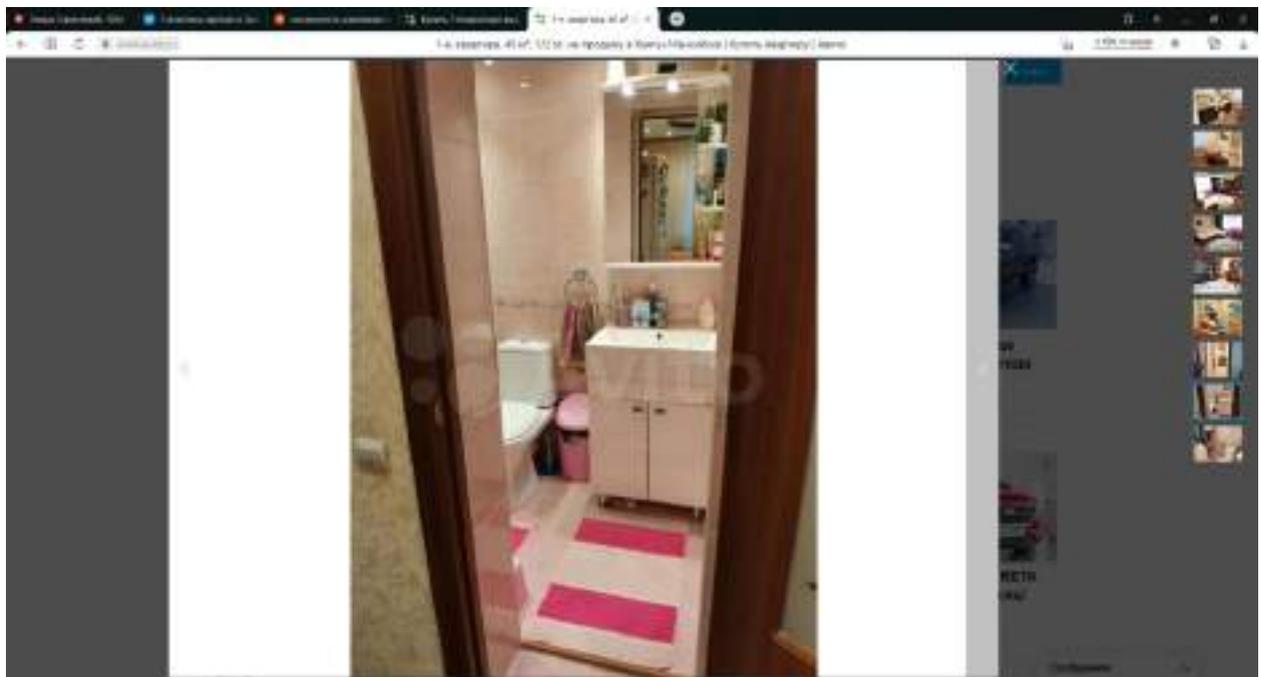
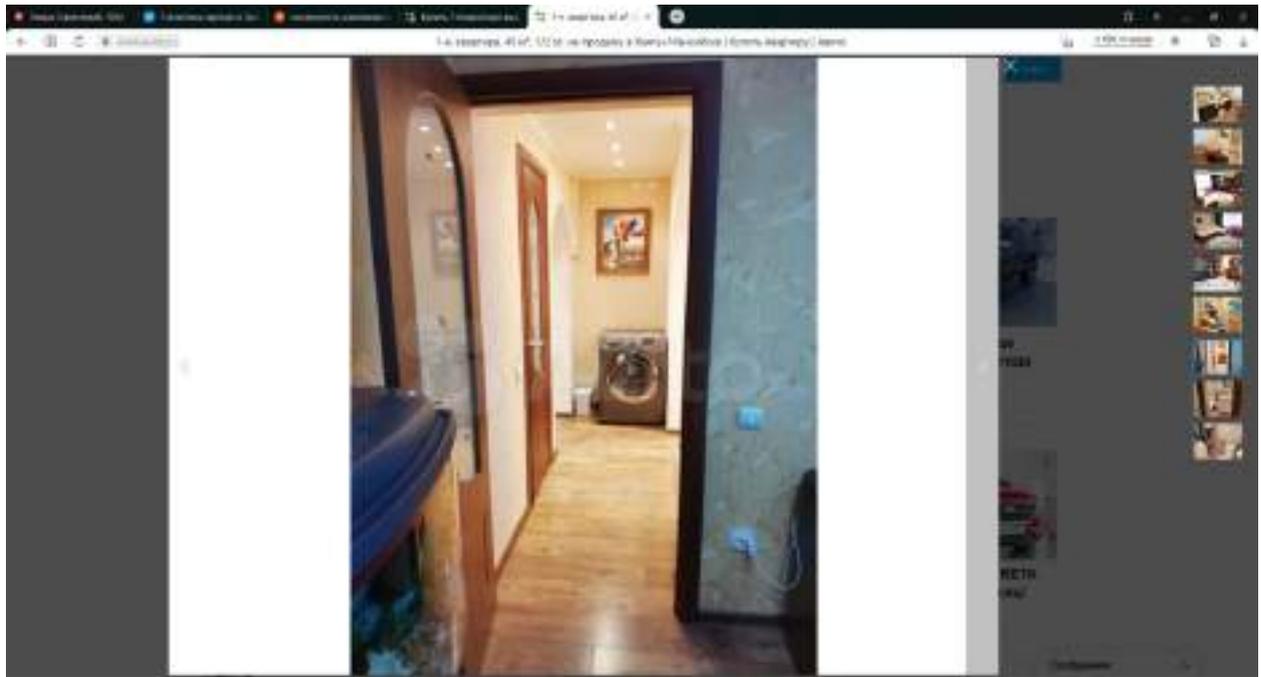
8. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_40m\\_12et\\_2325087583](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_40m_12et_2325087583)

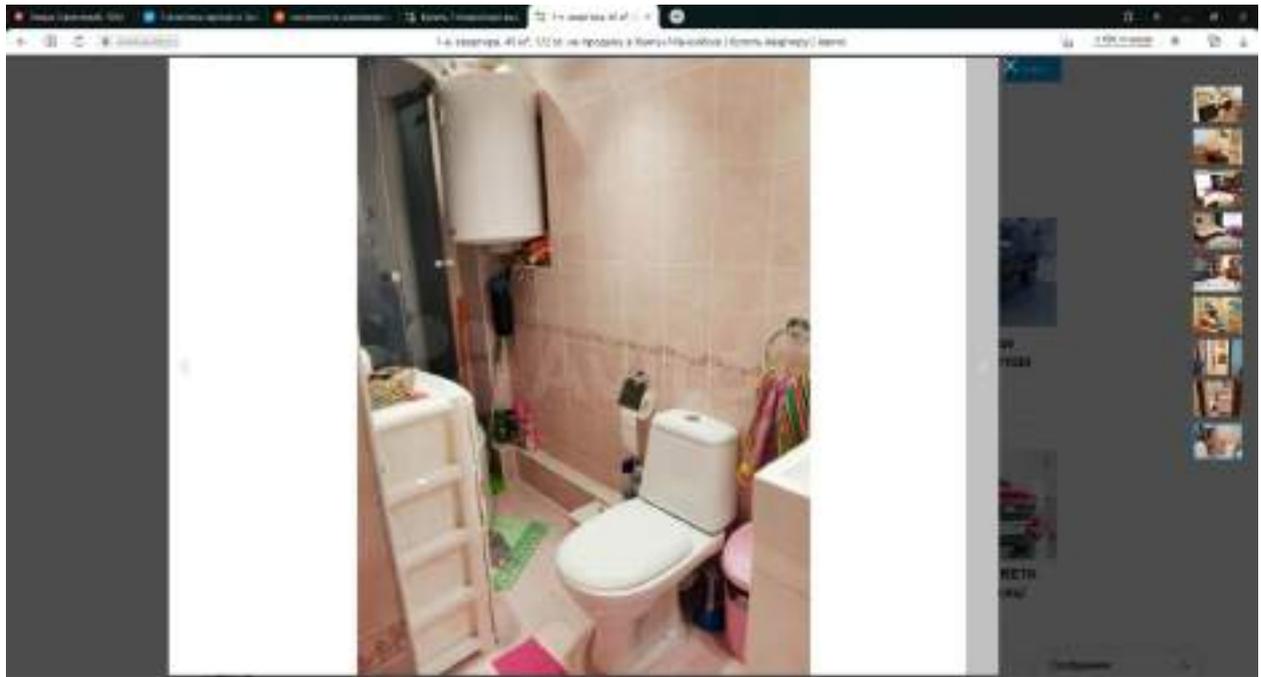




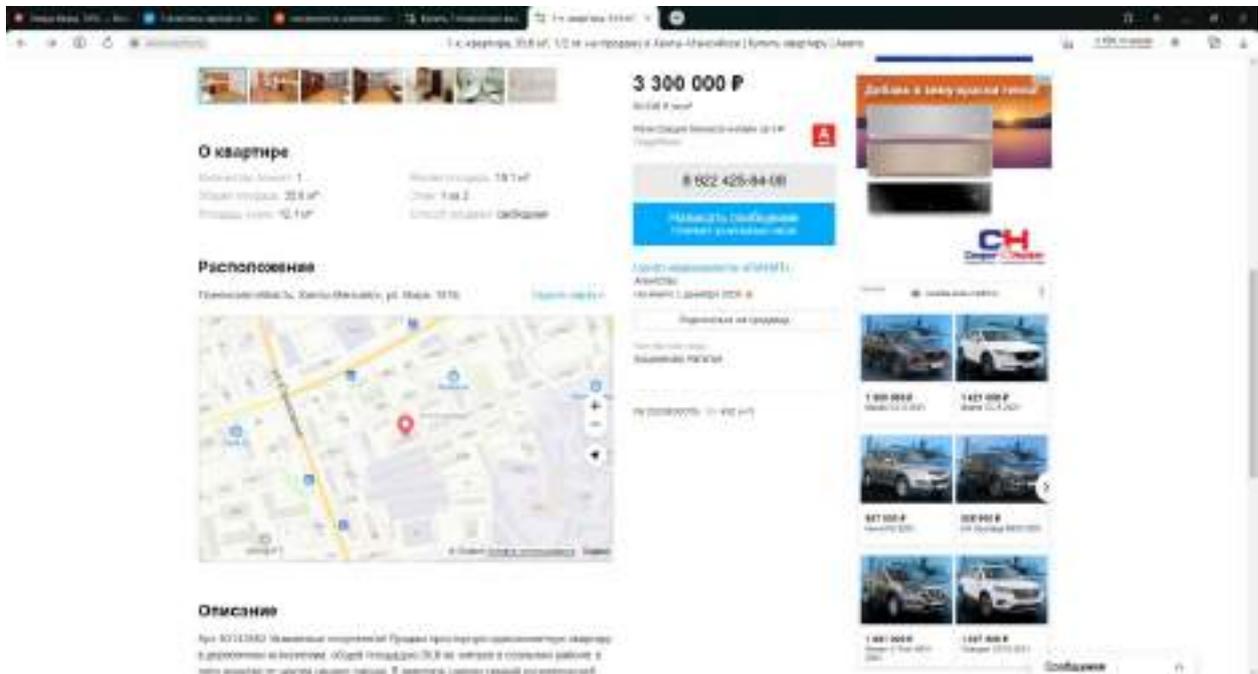
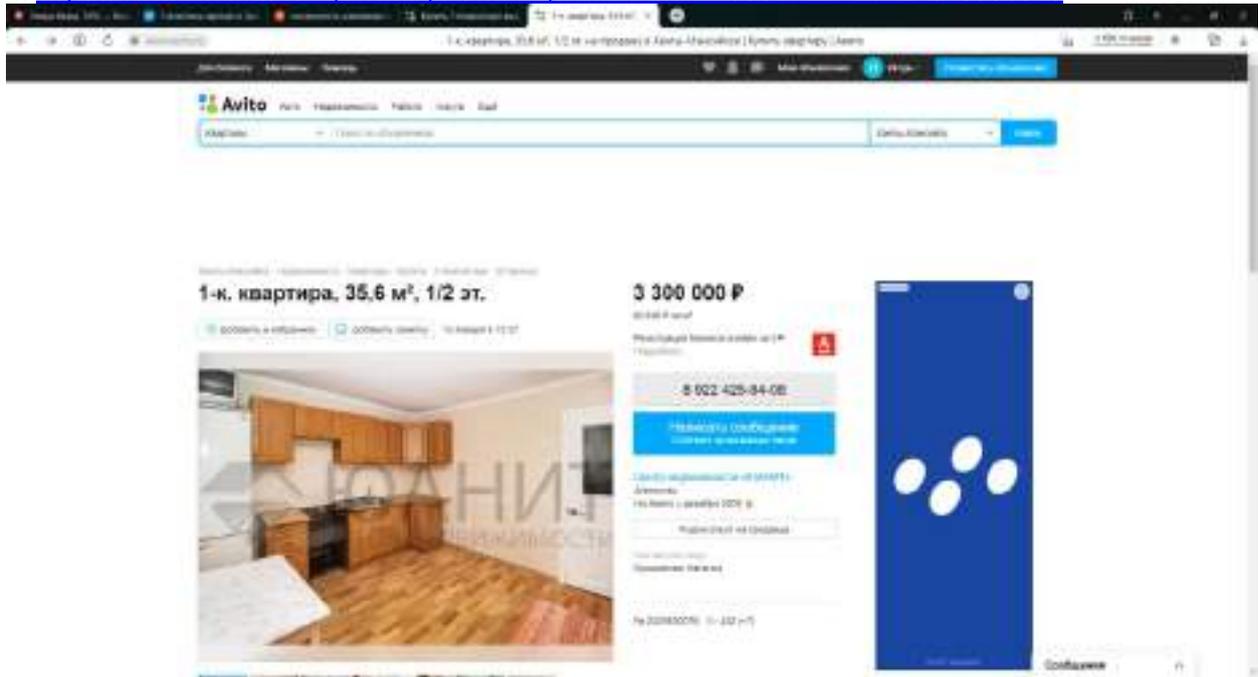


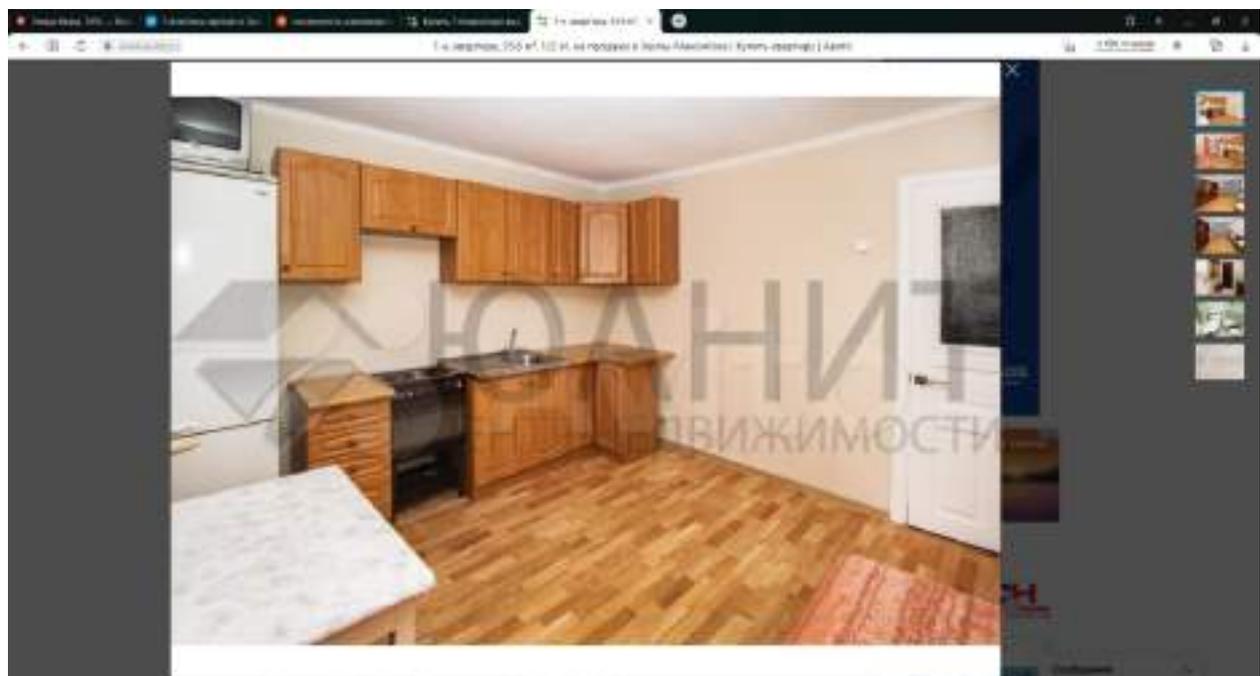
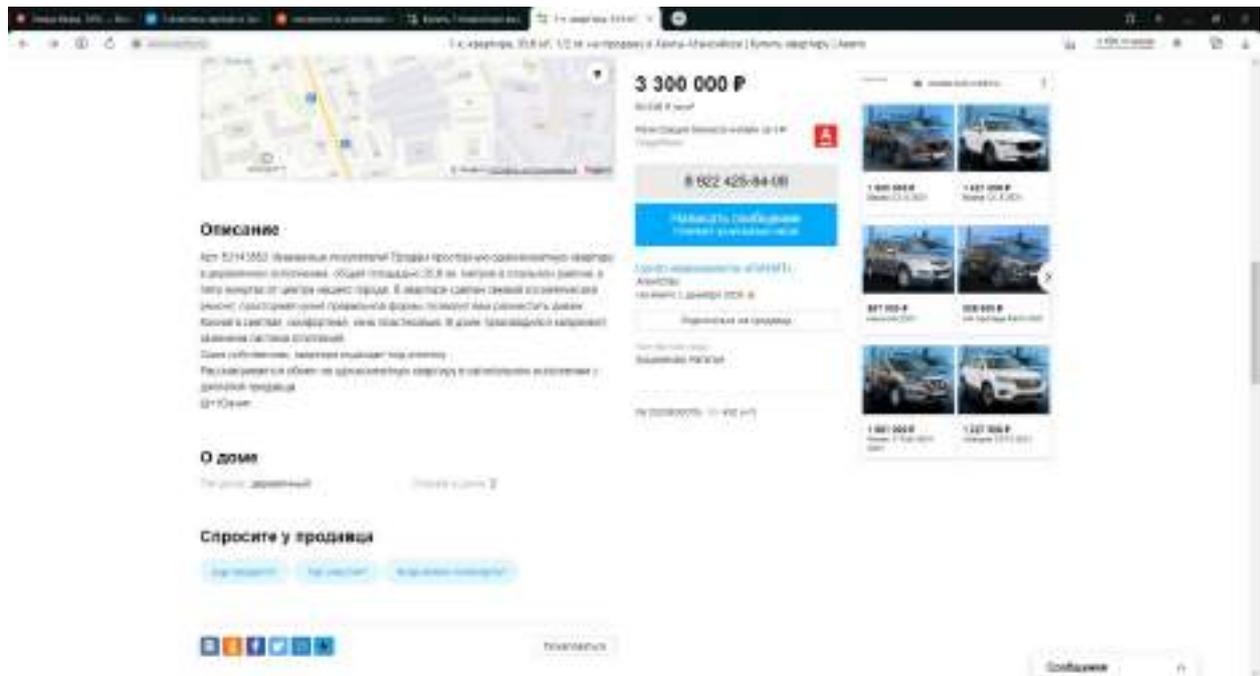


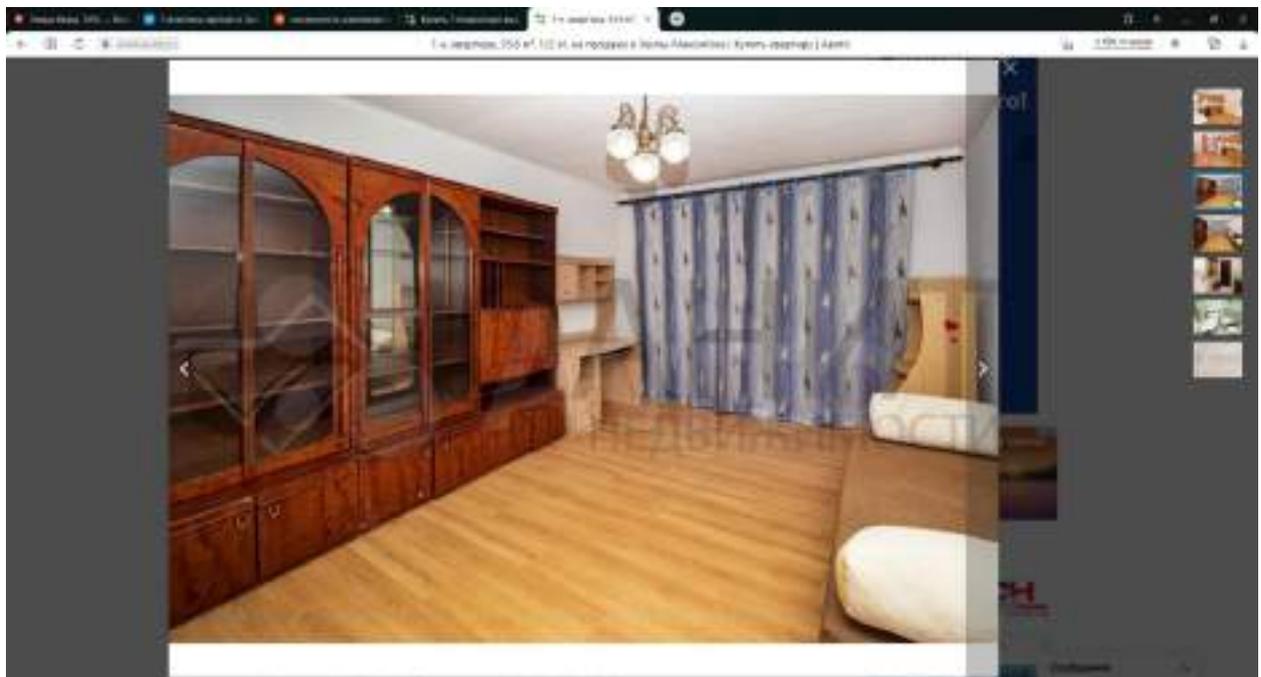


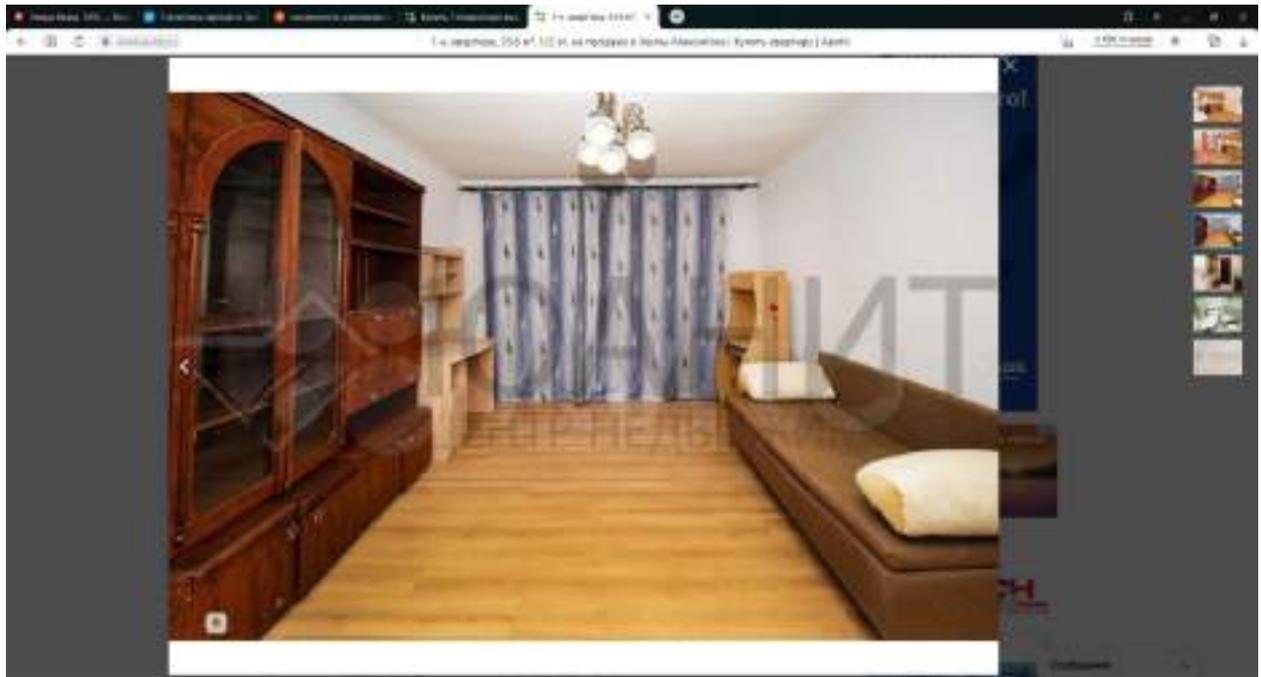


9. [https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_356\\_m\\_12\\_et\\_2329830079](https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_356_m_12_et_2329830079)











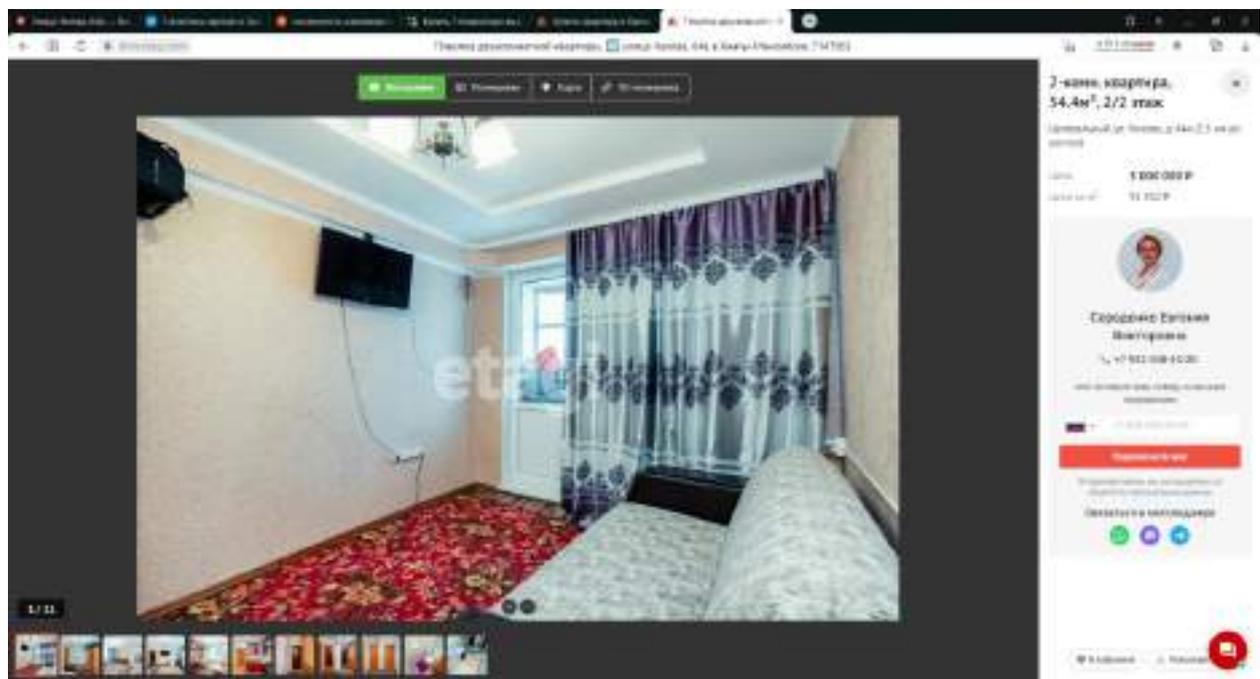
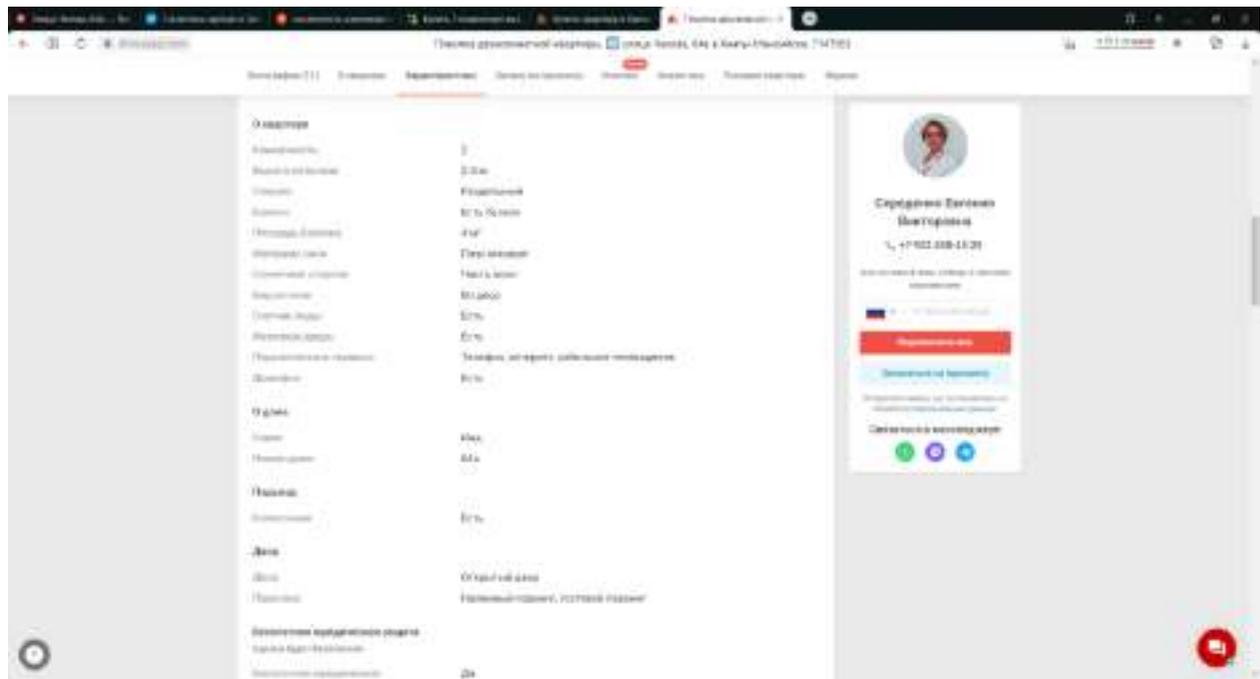
10. <https://khm.etagi.com/realty/7147563/>

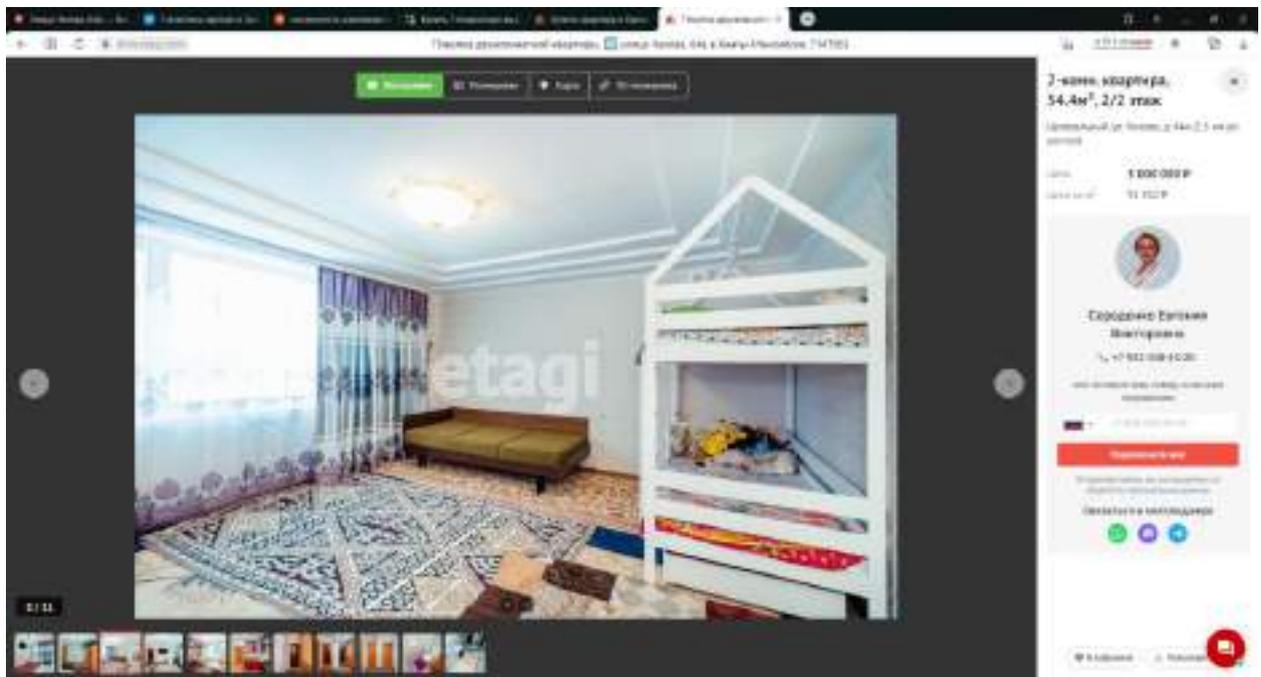
The screenshot shows the ETAGI website interface. At the top, there is a navigation bar with the ETAGI logo and various service categories. The main content area features a large image of a bedroom with a bed and a window with curtains. To the right of the image is a floor plan and a map. Below the image, the text reads: "2-комн. квартира, 54.4м², 2/2 этаж" and "5 000 000 ₽". A sidebar on the right contains the profile of the real estate agent, Сергей Евгеньевич Петров, with his contact information and a "Позвоните мне" button.

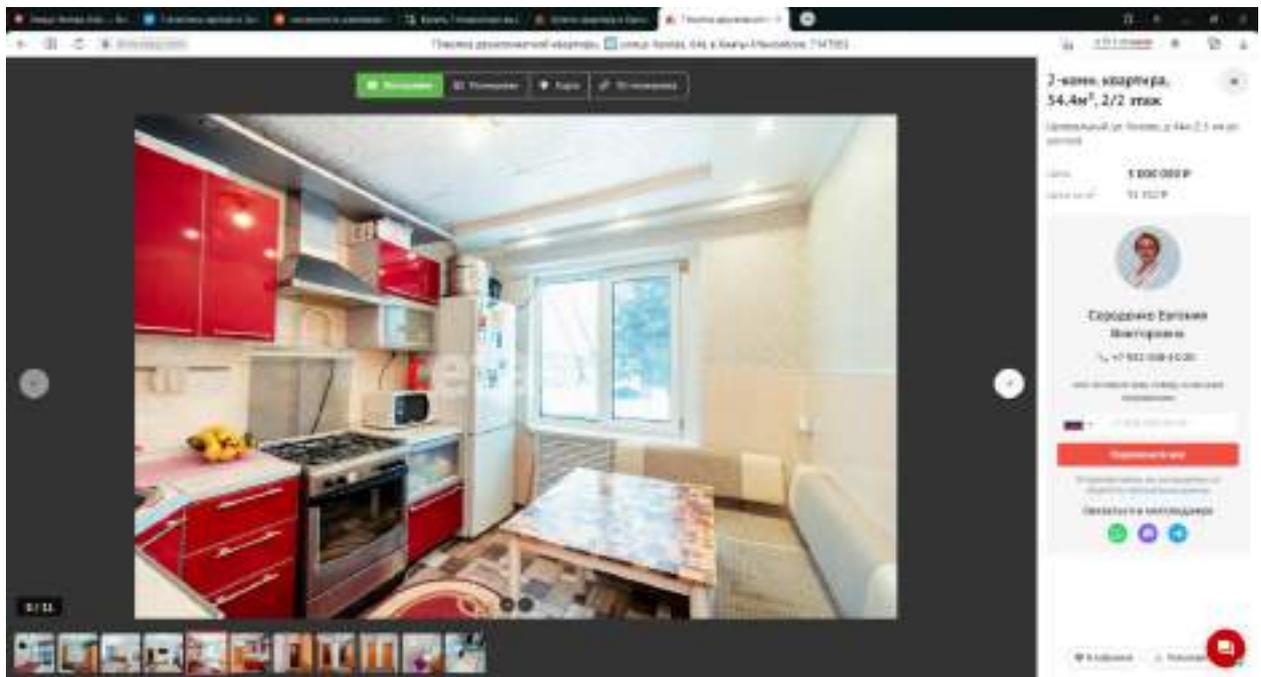
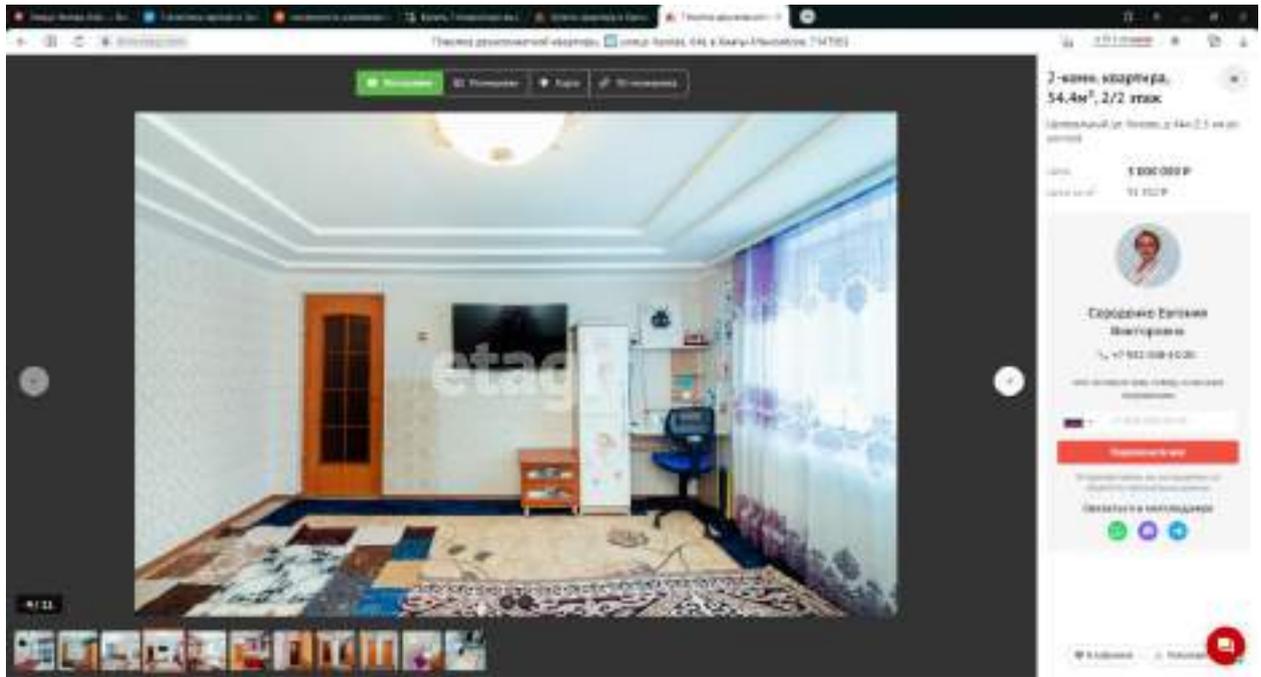
This screenshot shows the detailed description and characteristics of the property. The "Описание" section contains text describing the apartment's location, features, and condition. Below this is the "Характеристики" section, which lists key details in a table format.

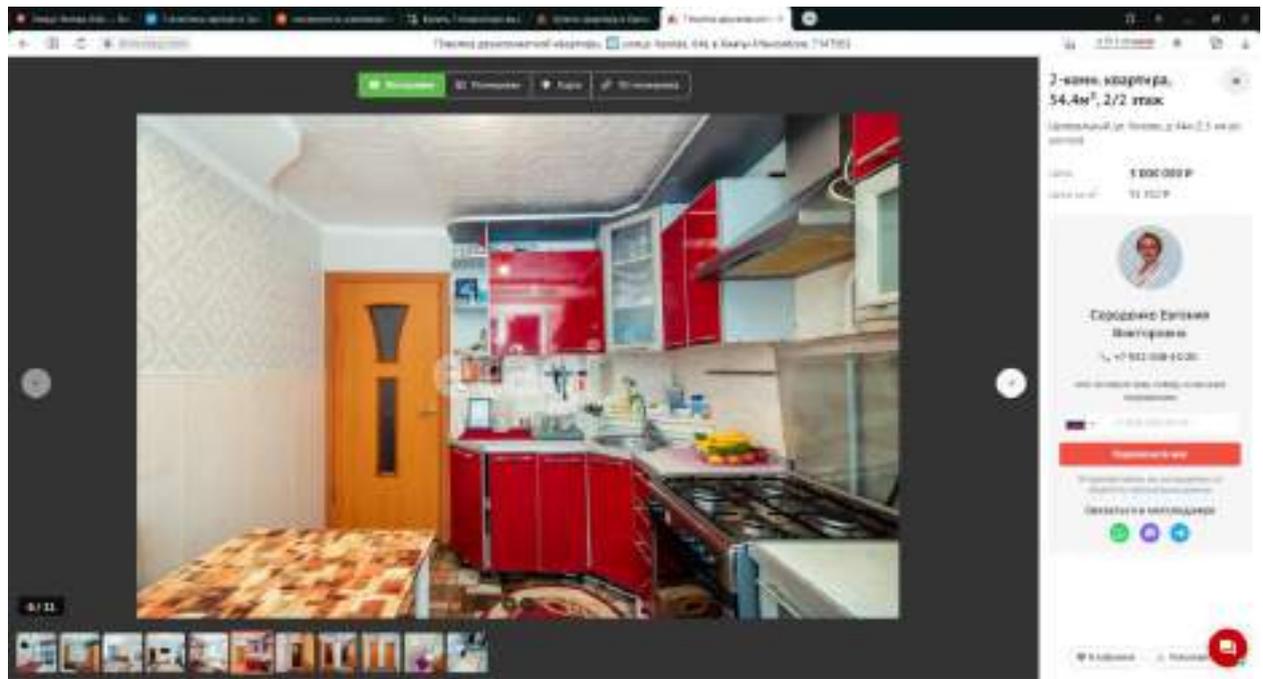
Характеристики	
Минимум	
Площадь	54.4 м²
Площадь комнаты	15.0 м²
Площадь кухни	5.0 м²
Площадь ванной	3.0 м²
Площадь туалета	1.5 м²
Площадь прихожей	3.0 м²

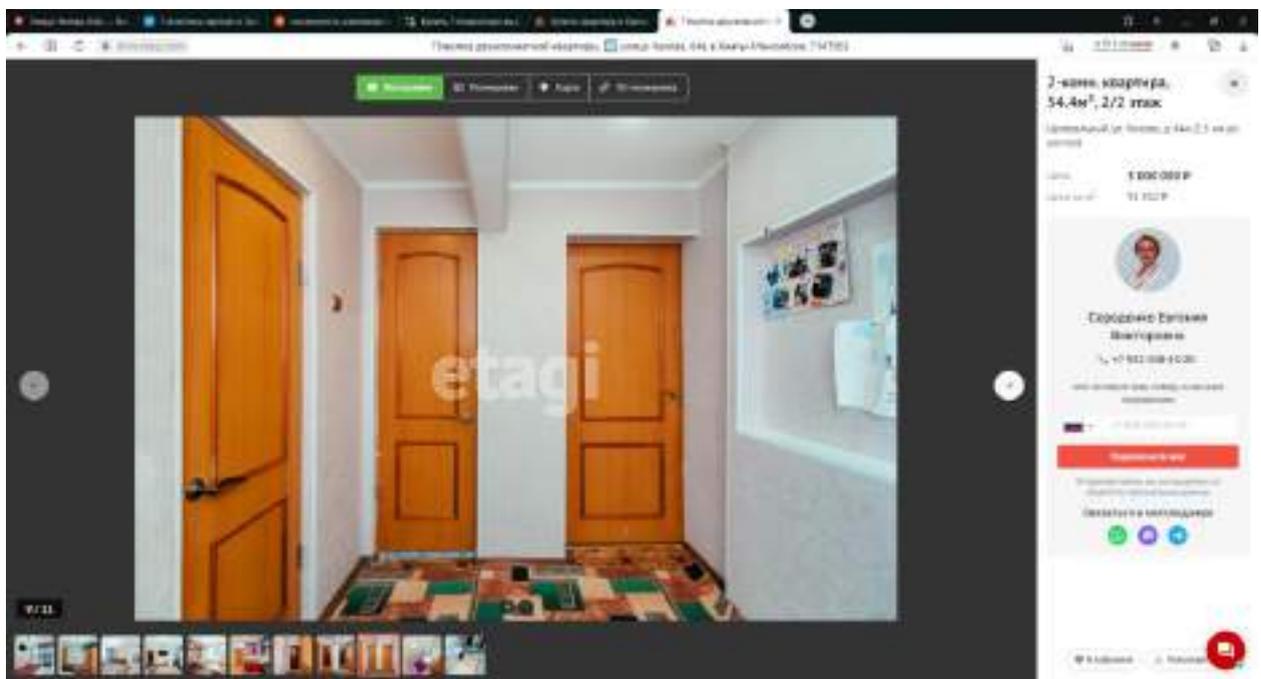
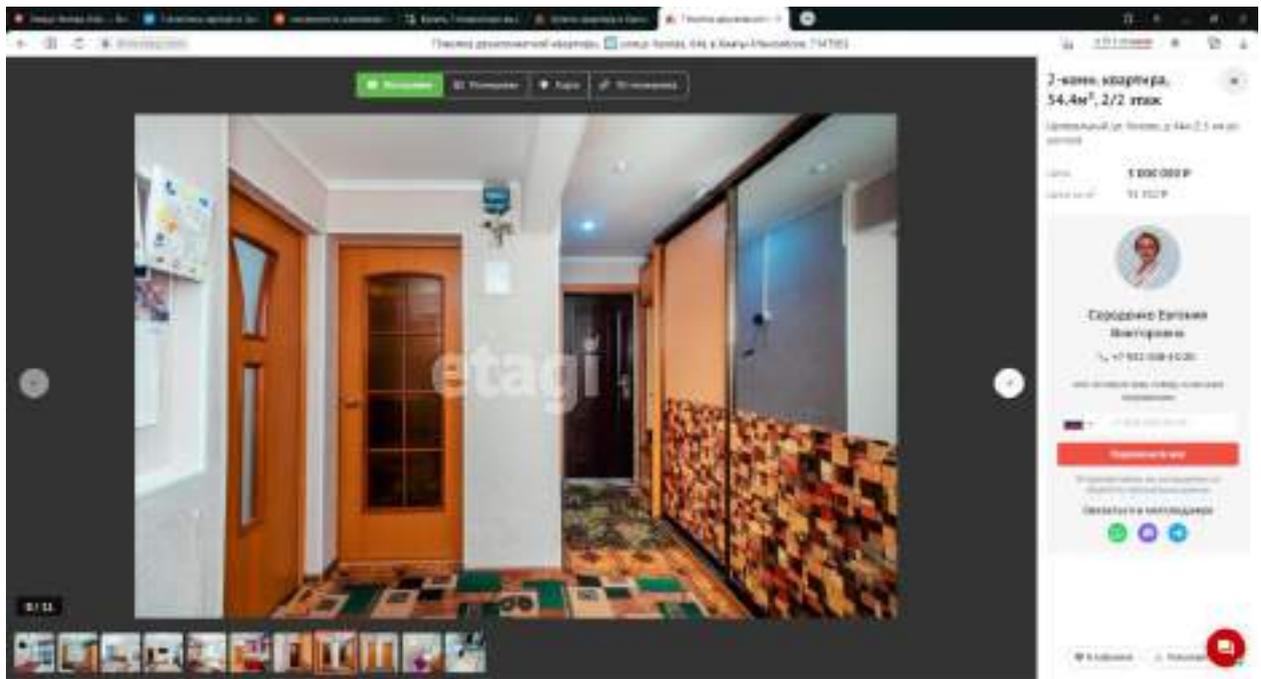
The sidebar on the right remains the same, showing the agent's profile and contact information.

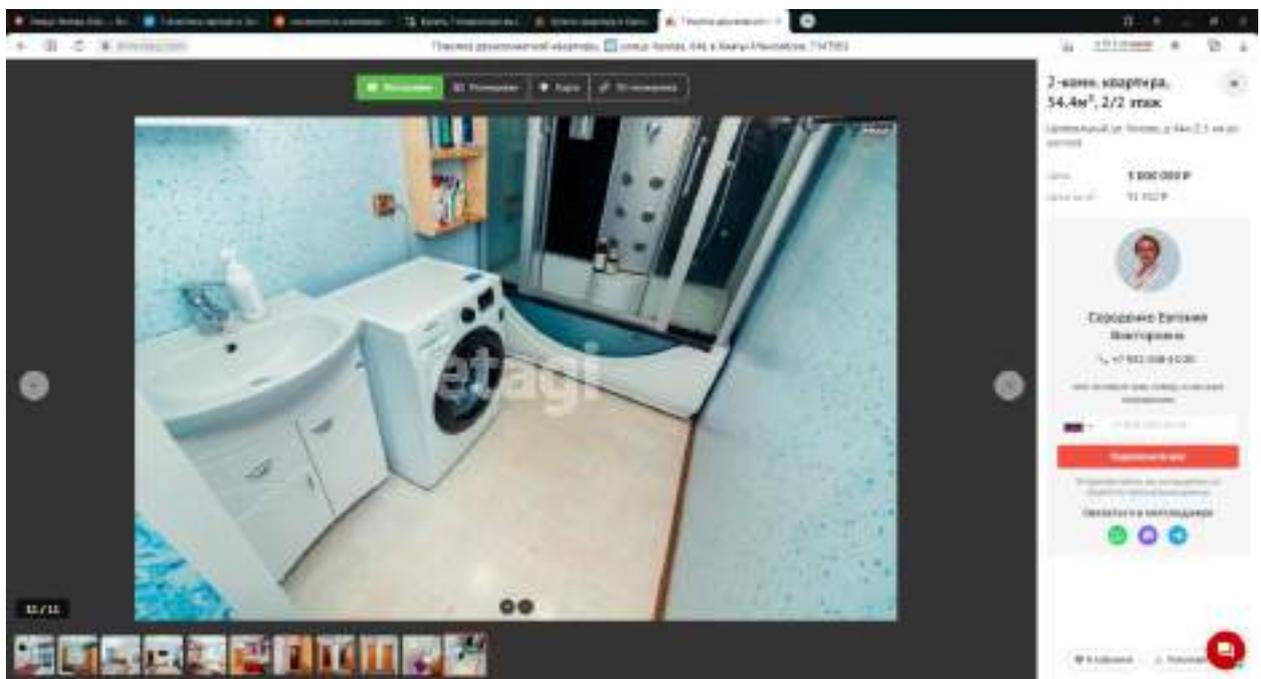
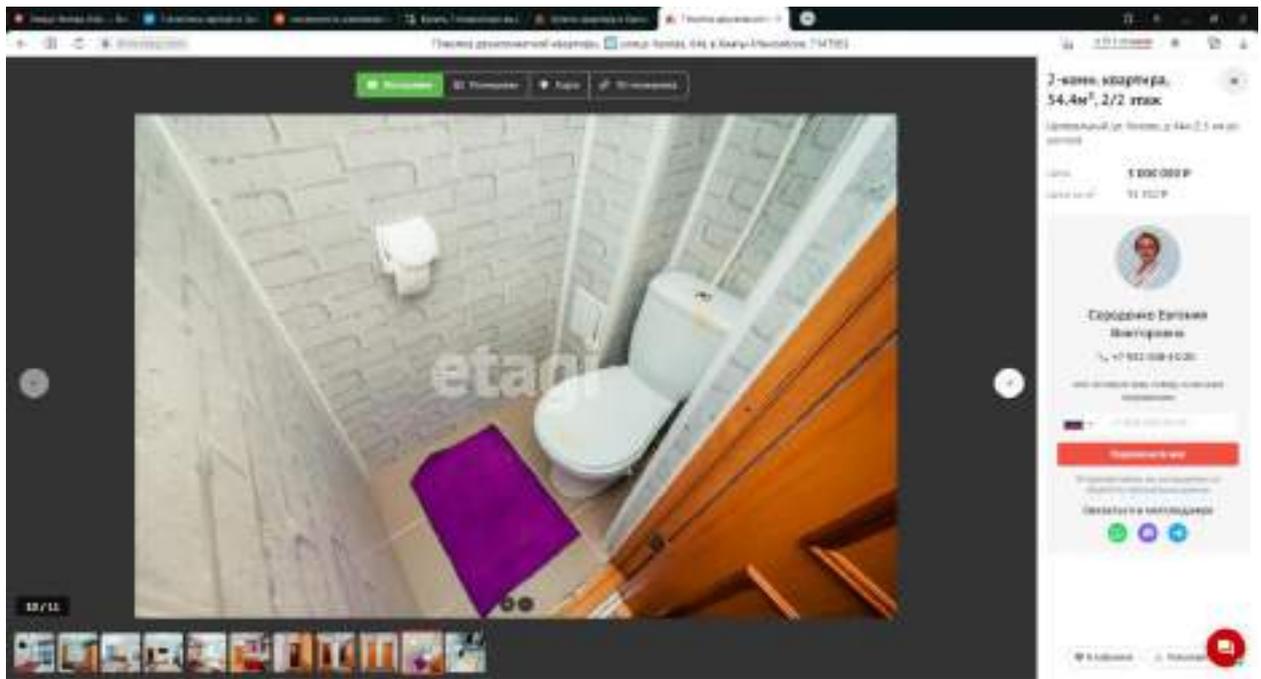






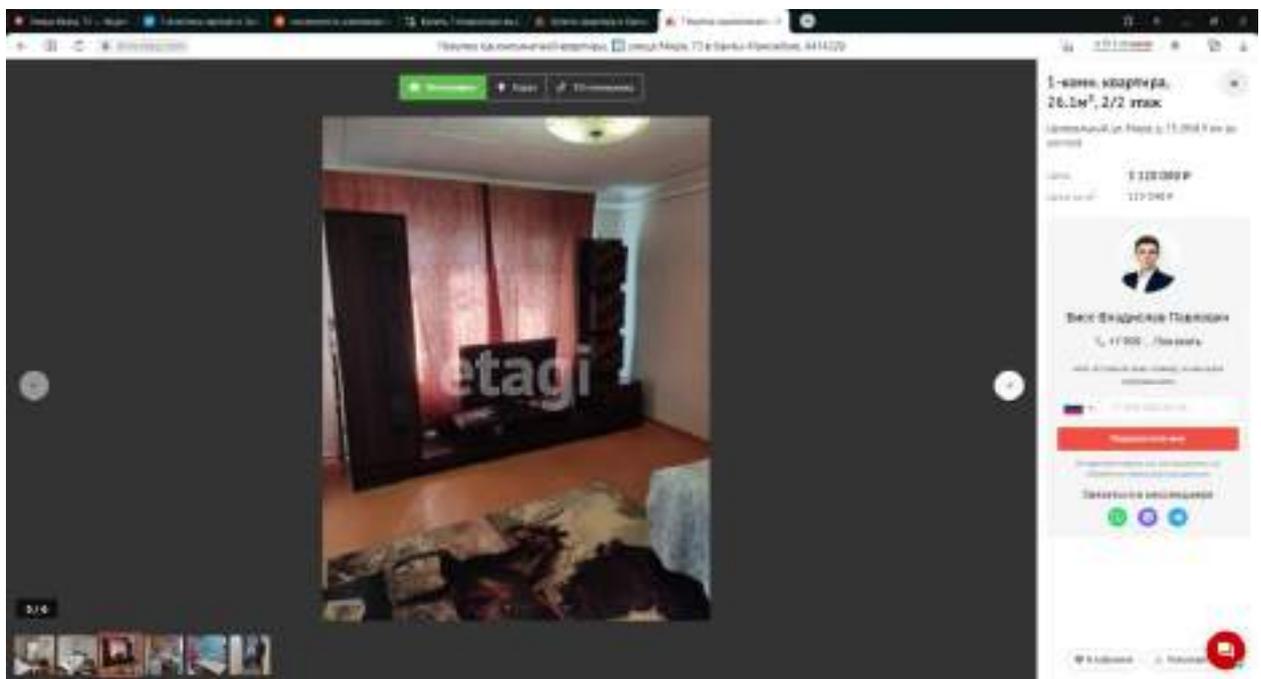
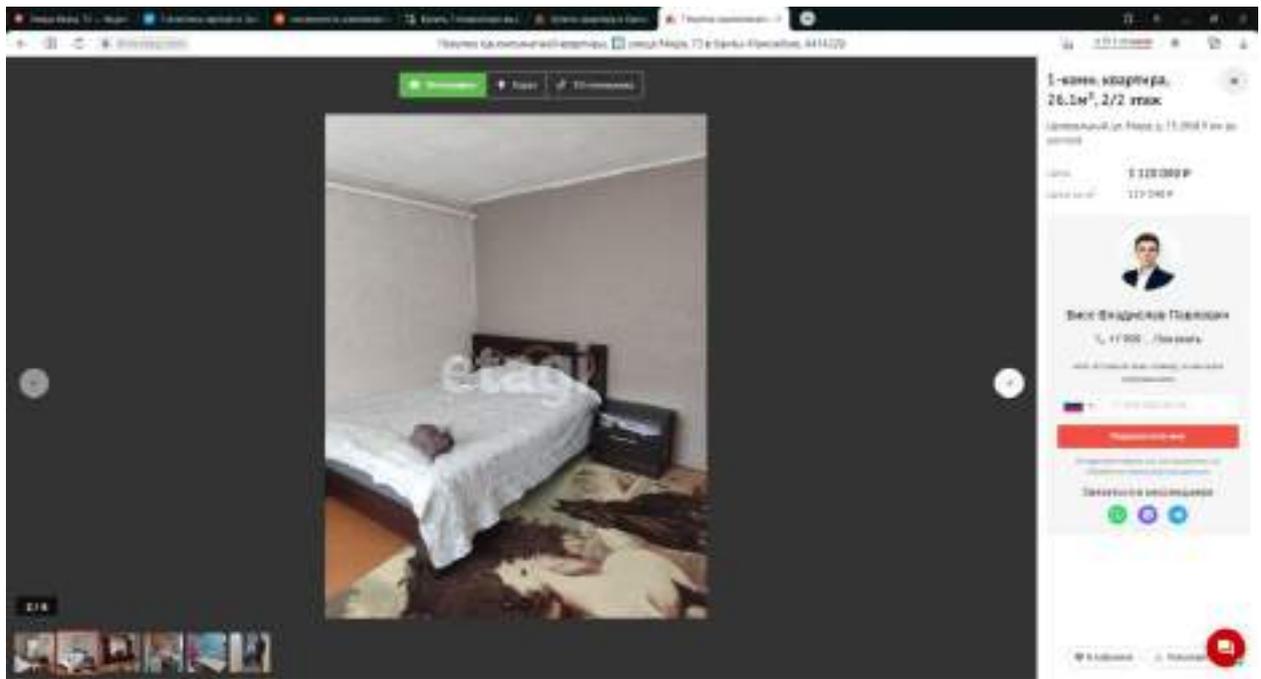


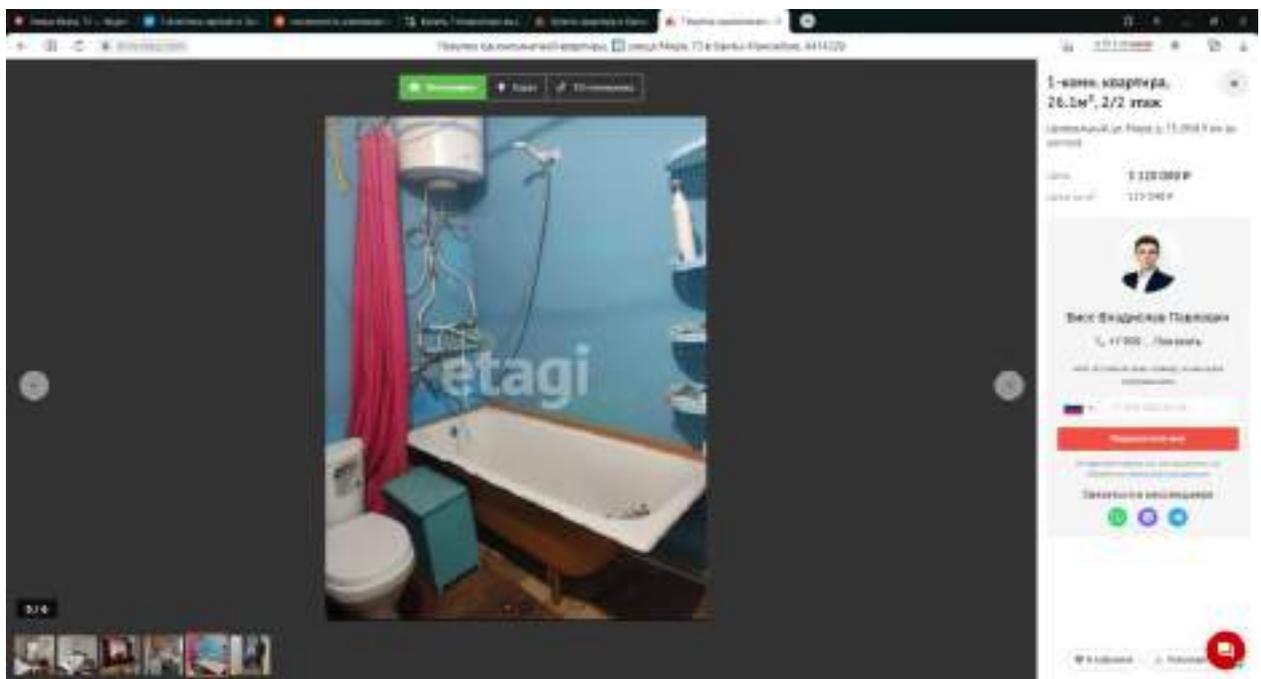
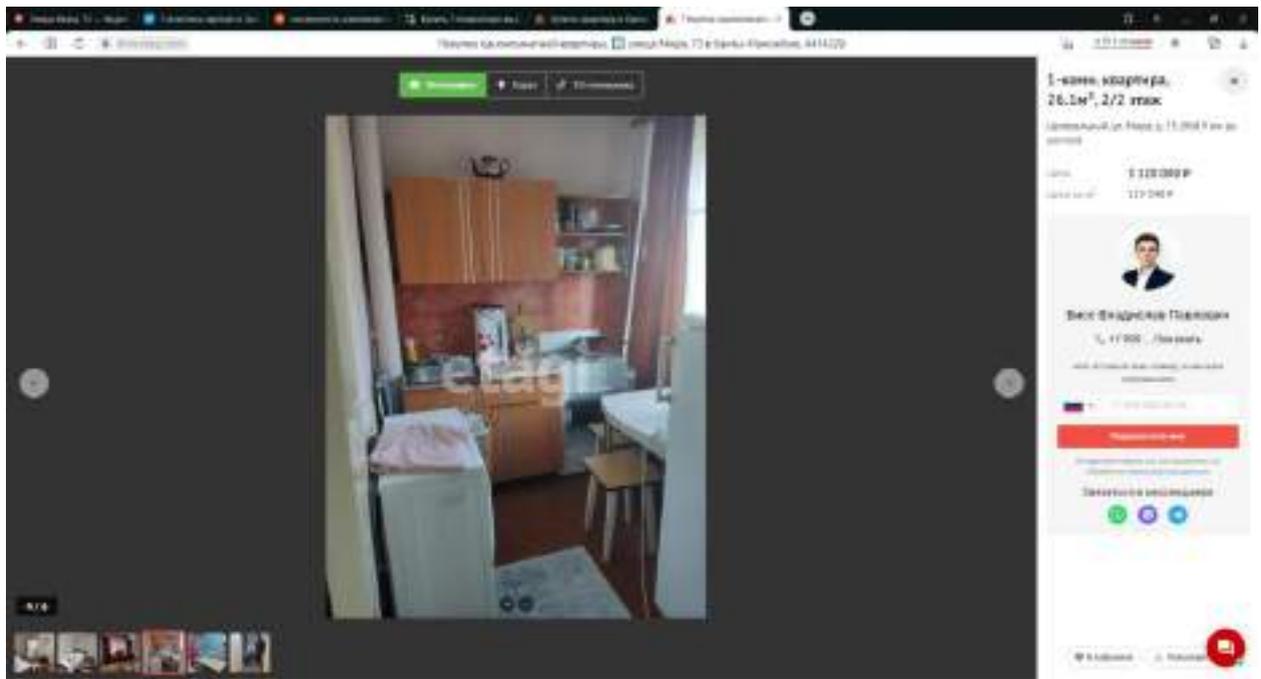


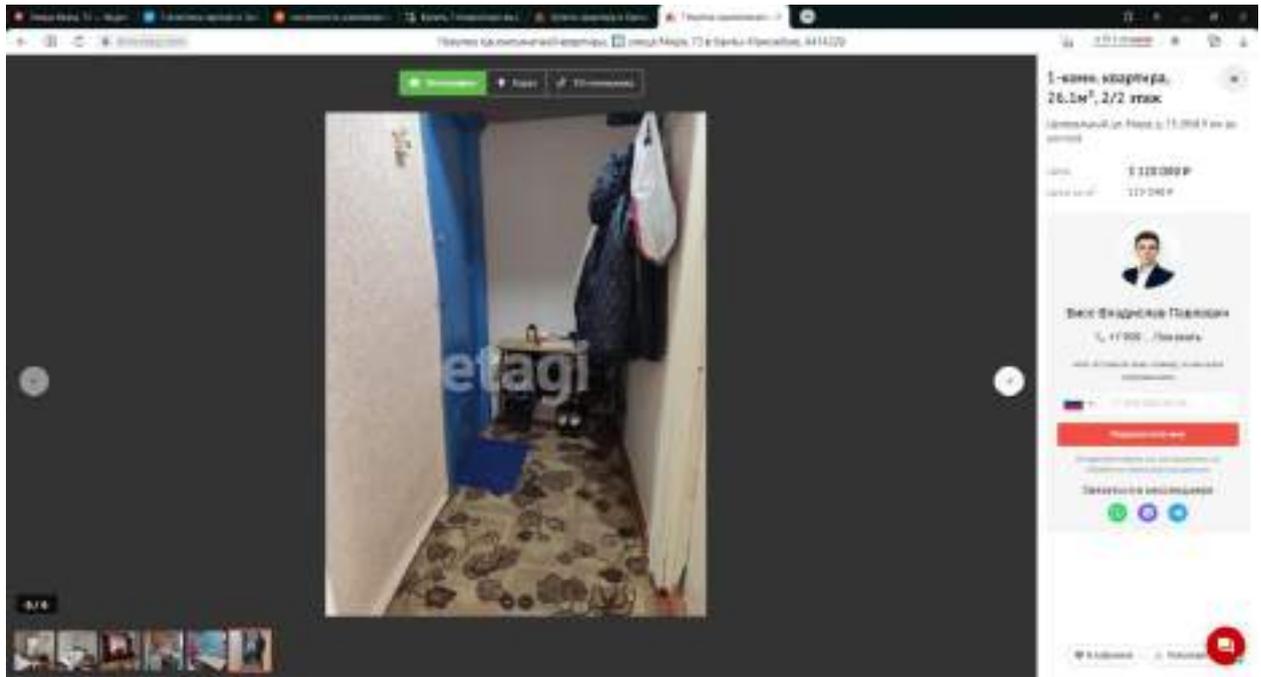




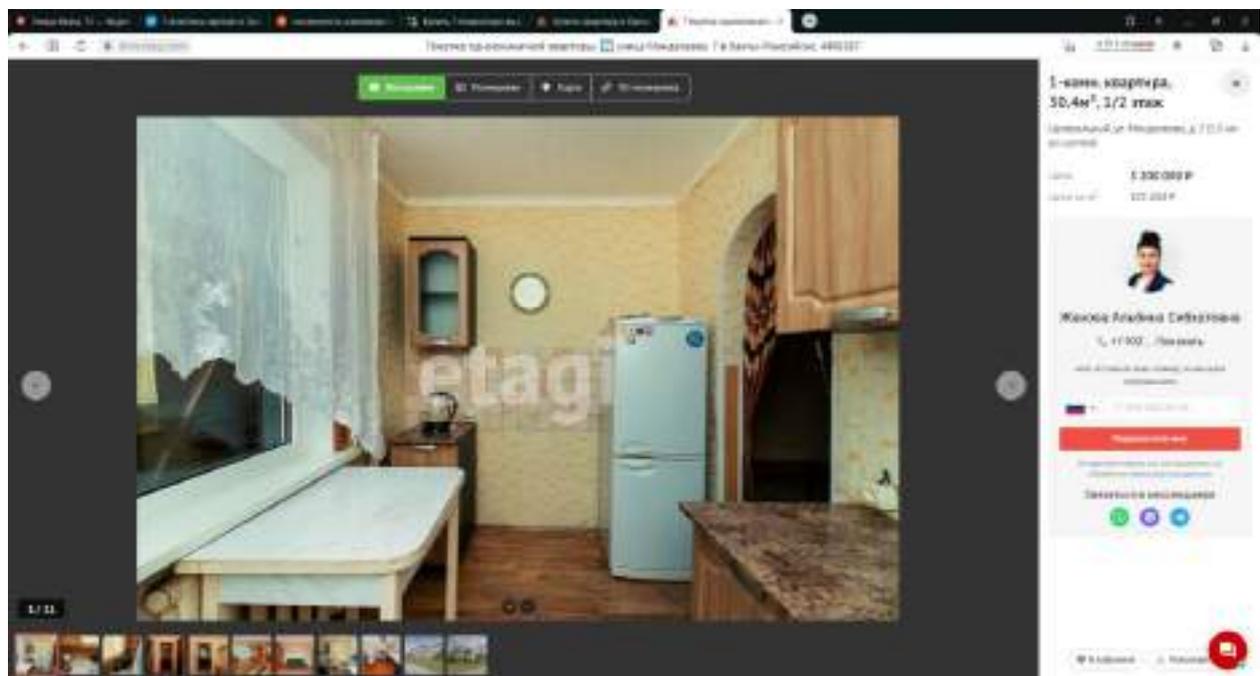
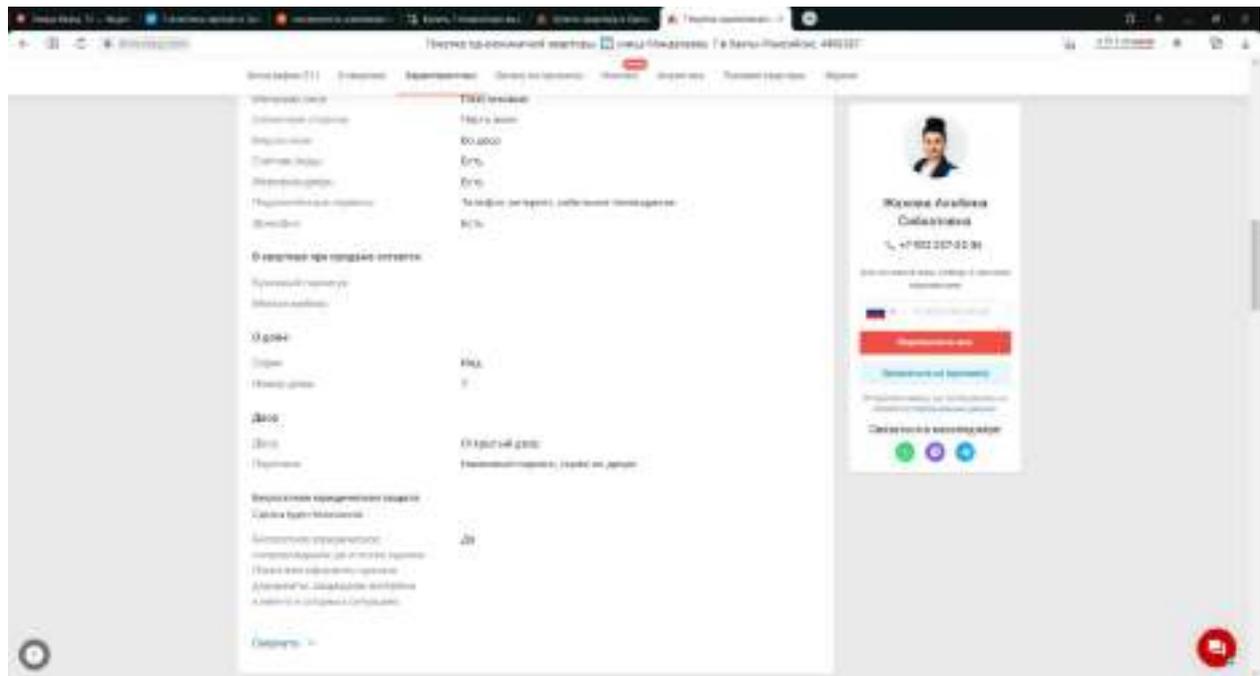


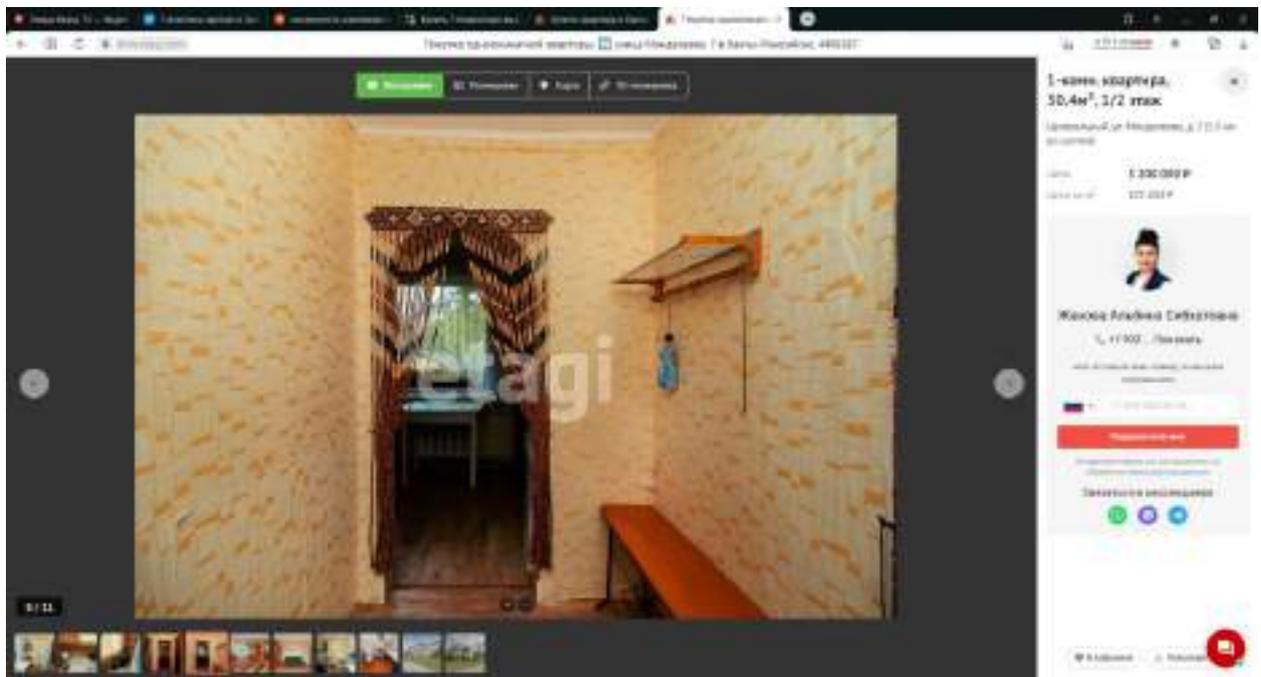
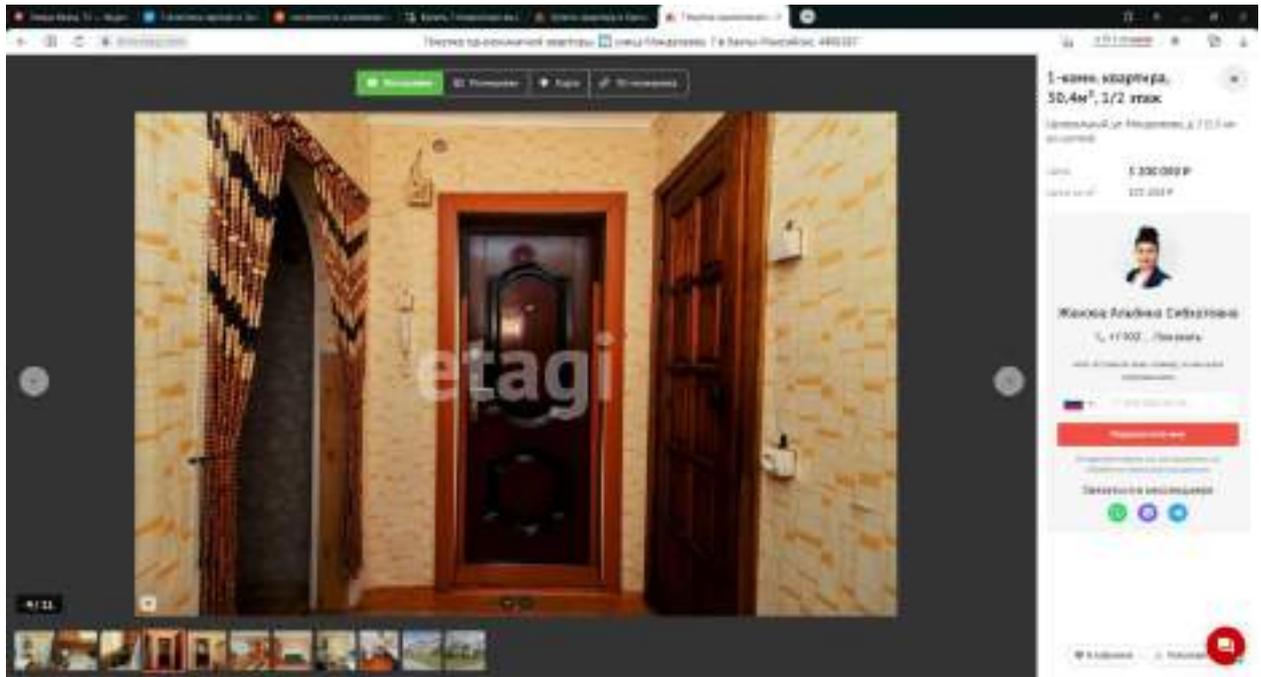


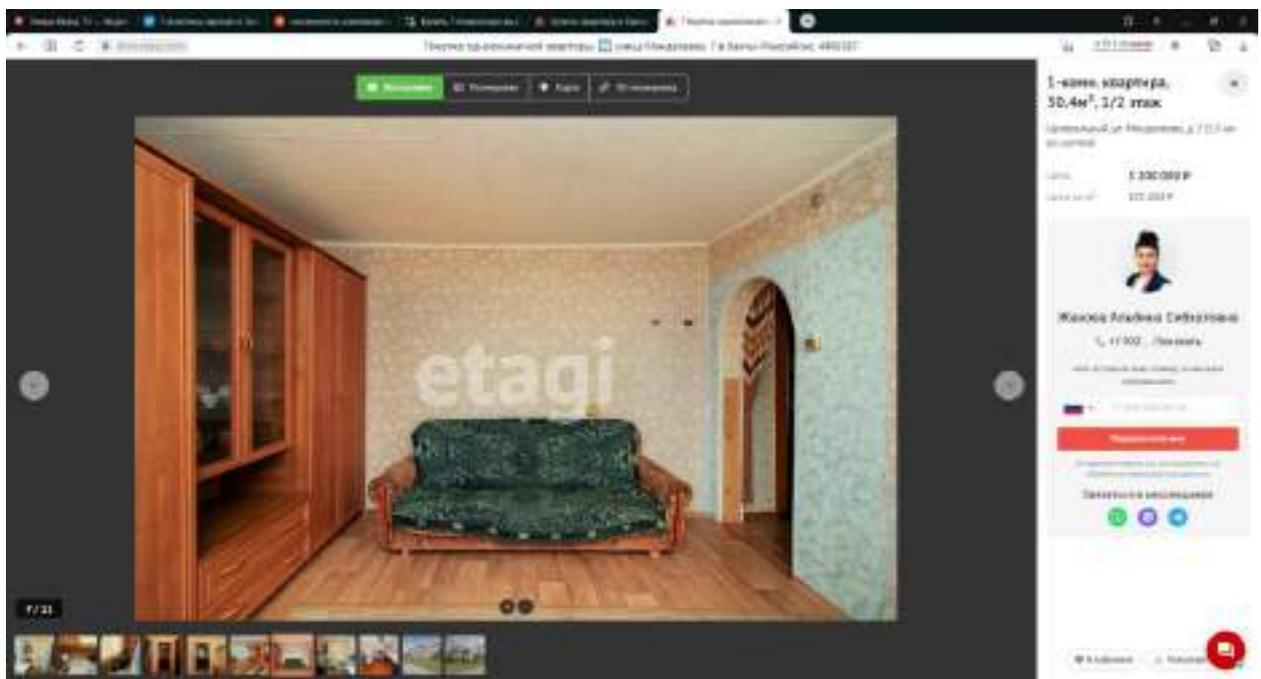
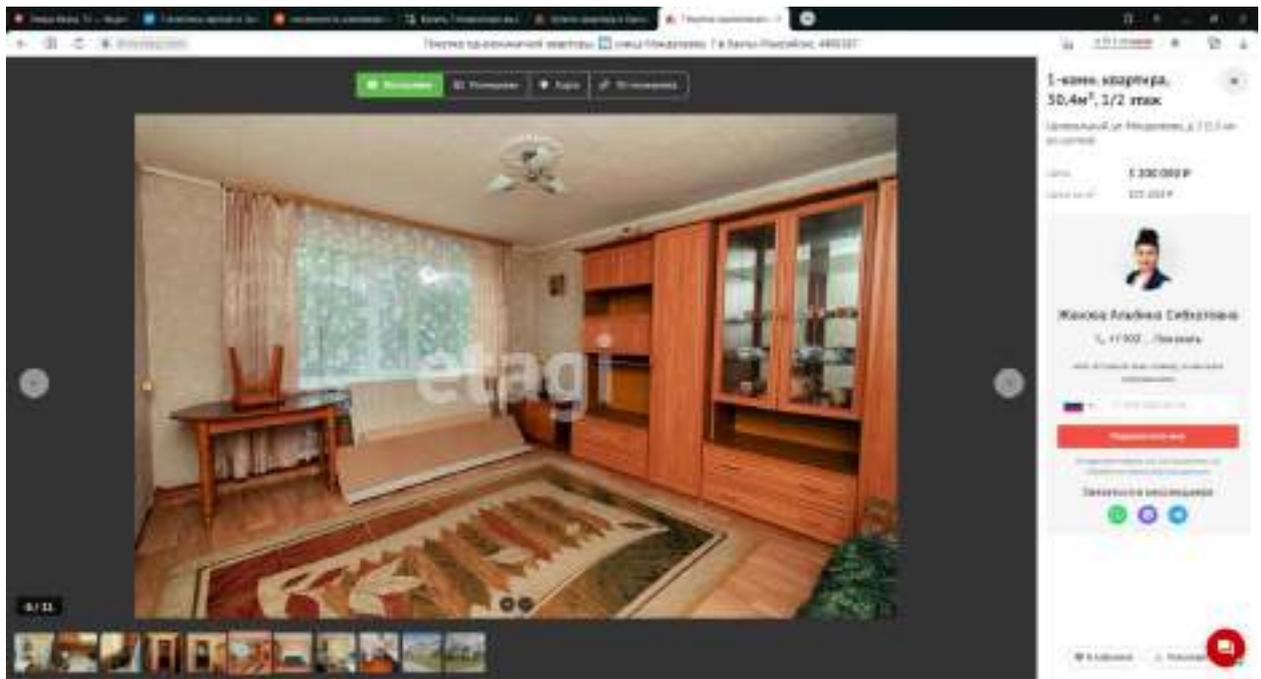


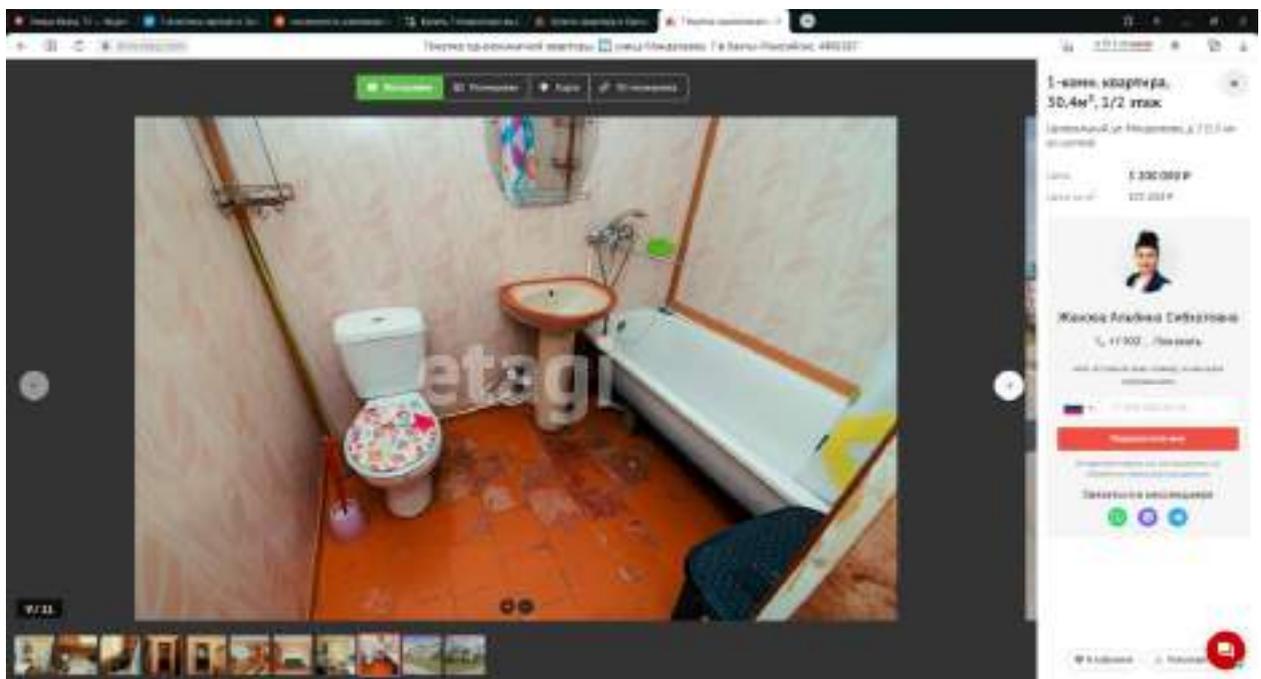
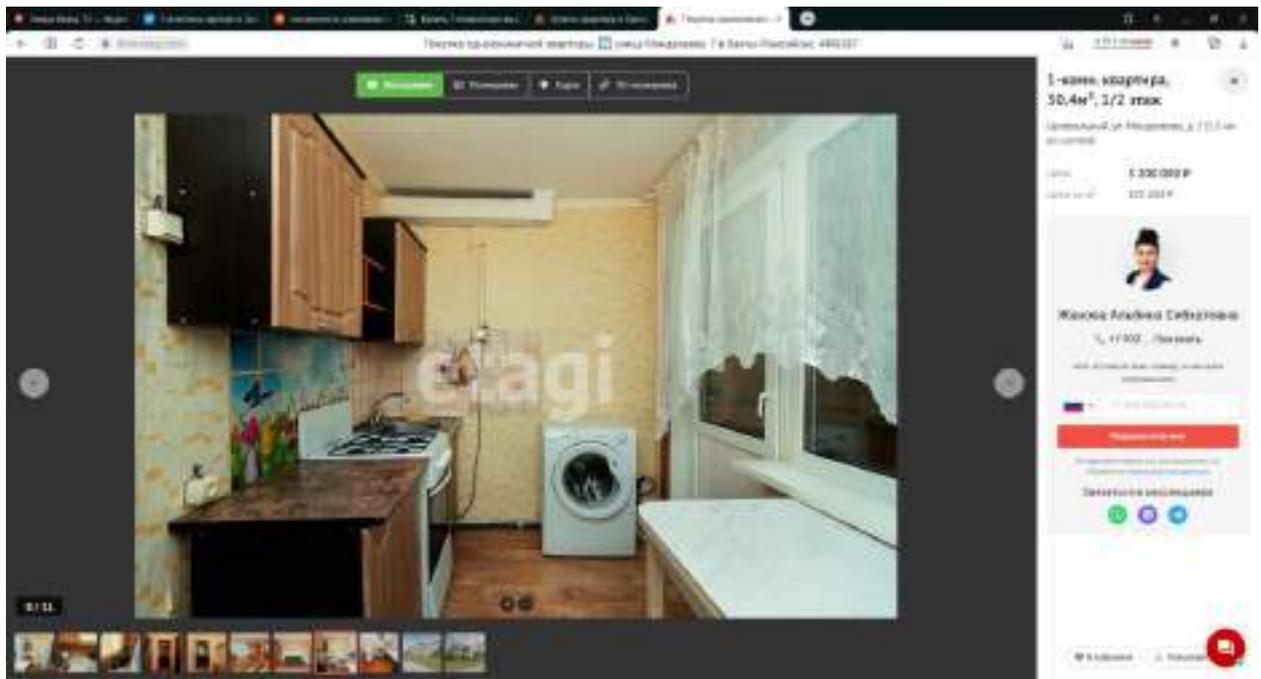














**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

**ФГИС ЕИРН**  
 федеральное информационное агентство "Росреестр"

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости**

На основании запроса от 12.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.12.2021 г., по объекту, что состоит из кадастрового номера Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Поиск</b>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов листов:
12.12.2021	№ 99/2021/437335720			
Кадастровый номер:		<b>50:12:0101085/08</b>		

Номер кадастрового квартала:	50:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 71:171:902-099022820-0001-10002, Кадастровый номер: 50:12:0400000-0000-71:131-060-006022850-0001-10002
Адрес:	Хоты-Мануйловский автомобильный округ - Юрга, г. Хоты-Мануйлов, ул. Мануйловского, д.6, кв.2
Площадь:	38,2
Назначение:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположена постройка, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	1208192,66

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

<b>Поиск</b>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов листов:
12.12.2021	№ 99/2021/437335720			
Кадастровый номер:		<b>50:12:0101085/08</b>		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:12:0101085/08
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единственного участника:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения об идентификационном номере и определенному виду земель публичной собственности федерального фонда, в том числе поквартирным частным дома жилищного использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

<b>Помещение</b>	
<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>Решения 1</u>	Всего листов решения 1: _____
12.12.2021 № 99/2021/437335728	Всего разделов: _____
Кадасровый номер:	<b>50:12:0101085:98</b>
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "интерактивные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Подписать выписку:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>Решения 1</u>	Всего листов решения 1: _____
12.12.2021 № 99/2021/437335728	Всего разделов: _____
Кадасровый номер:	<b>50:12:0101085:98</b>
1. Владелец (правообладатель)	1.1. Сидова Лера Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 85-88-01/028/2013-715 от 30.09.2013
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	по зарегистрированно
4. Записанные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
6. Сведения о возврате и отмене зарегистрированного права	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9. Информация о сведениях в отношении исполнения, по рассмотрению заявлений и проведения государственной регистрации право собственности, прекращения права, ограничения права на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона наличия личного лица, органа	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
 ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
 ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-ЮГРА  
 ХАНТЫ-МАНСИЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

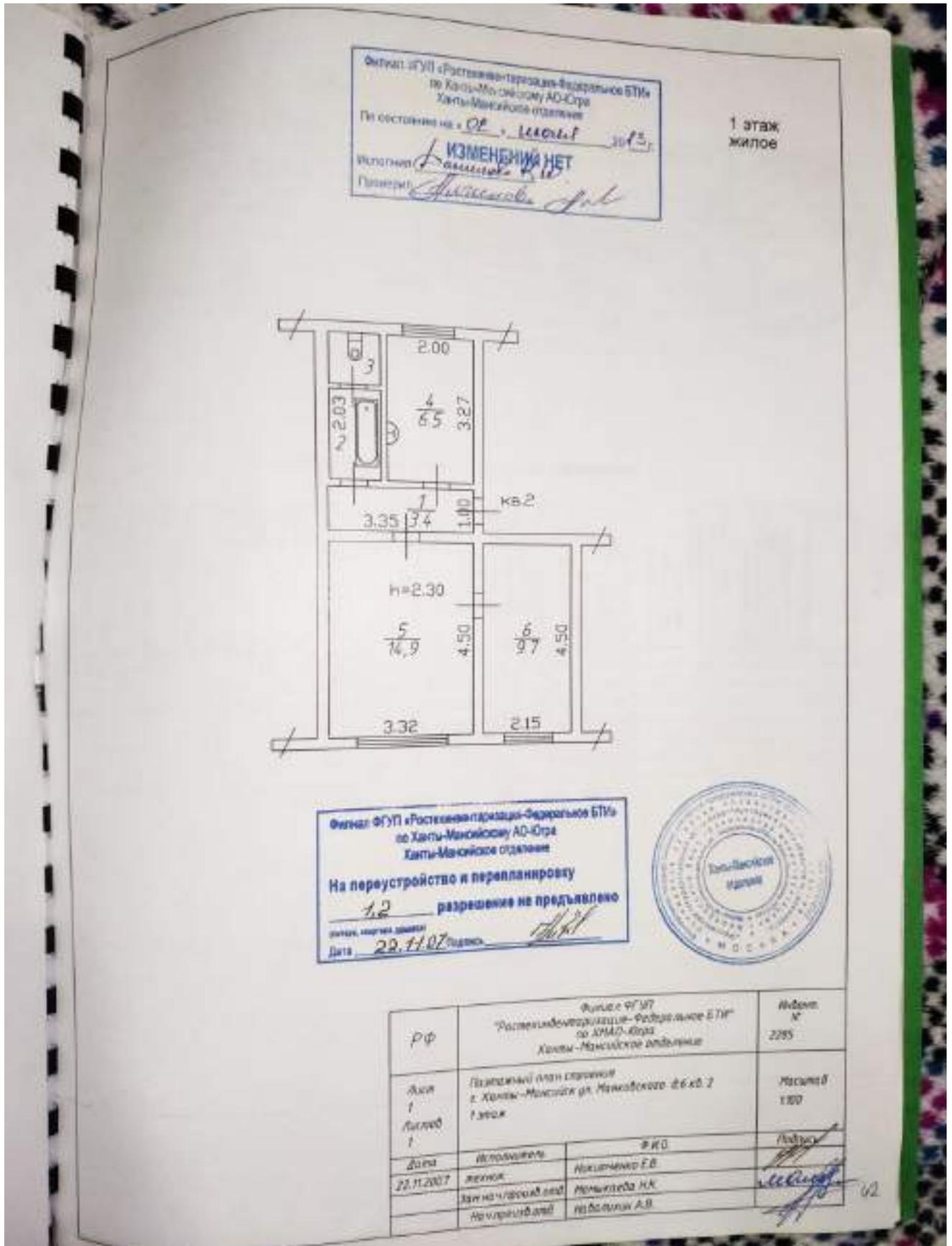
Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ  
 город г. Ханты-Мансийск

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
 квартиры

Район Ханты-Мансийский  
 Город (пос.) г. Ханты-Мансийск  
 по улице (пер.) ул. Маяковского  
 № дома 6  
 Корпус \_\_\_\_\_  
 Квартира 2

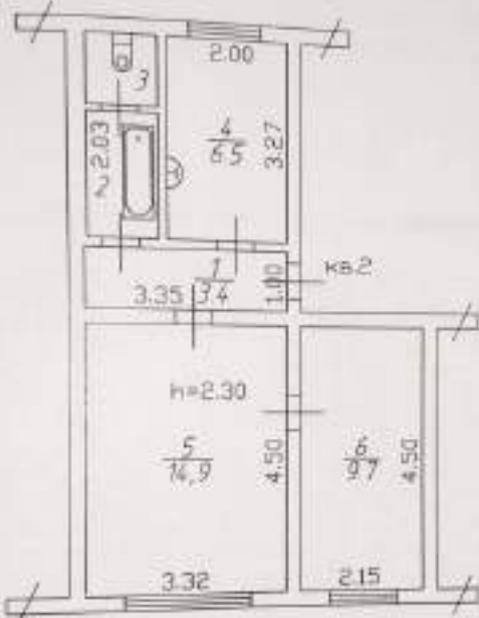
Инвентарный номер	71:131:002:000022850:0001:10002					
Реестровый номер	221107:002:000022850:0001:10002					
Кадастровый номер	88:12:000000:0000:71:131:002:000022850:0001:10002					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 22.11.2007 г.



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение  
 По состоянию на: 01.12.2017  
 Изменения: ИЗМЕНЕНИЯ НЕТ  
 Проверка: [Signature]

1 этаж  
 жилой



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение  
 На переустройство и перепланировку  
1,2 разрешение не предъявлено  
 Дата: 22.11.07



РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение	Индент. №
1	Положительный план строения с. Ханты-Мансийск рп. Манюфехского д. 6 кв. 2 1 этаж	2285
1	Исполнитель	Подпись
22.11.2007	Маслова Е.В.	[Signature]
	Зам. начальника	Меньшикова И.К.
	Начальник	Наболина А.В.

### III. Техническое описание объекта

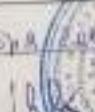
Год постройки здания 1967 Этажность здания 2 Физический износ 49% на 27 января 1997 г.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка в притче)
1	2	3
1	Внутренние стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянное, опалубочное
4	Полы	
а) в жилых комнатах	Дощатые	
б) в кухне	Дощатые	
в) в ванной	Дощатые	
г) в других помещениях	Дощатые	
5	Проемы	
оконные	двойные створные	
дверные	Прямые	
6	Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	Гипсокартон	
б) в кухне	Гипсокартон	
в) в ванной	Гипсокартон	
г) в других помещениях	Гипсокартон	
7	Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	Полочные потолки	
б) в кухне	подвесные потолки	
в) в ванной	подвесные потолки	
г) в других помещениях	подвесные потолки	
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
а) водоснабжения	центральное	
б) электроснабжения	Проводки скрыты	
в) канализации	центральная	
г) гор. водоснабжения	бойлер	
душ, душ, сауна	ванна	
е) лифтов, балконов		
ж) телефонов	Есть	
з) радио		
и) лифтов		
к) мусоропровода		
л) газоснабжение	баллонный газ	
м) напольные электроплиты		

### IV. Стоимость объекта

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.  
 Действительная инвентурно-капитальная стоимость в ценах 1999 года 46 410,00 руб.

Паспорту выдан " 05 " января 1997 г.

И.п. начальника отделения 



44

### I. Сведения о принадлежности

1	2	3	4
Дата выдачи	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Сеть, дата выдачи

Алехина Алесандра Ивановна

**ПОСВЕЩЕНО**

Свидетельство о праве на наследство по закону № от 20.12.2002 г. выдано в соответствии с зак. РФ от 11.02.2002 г. № 20-ФЗ, выдано в соответствии с зак. РФ от 22.01.2004 г. № 11-ФЗ, права на недвижимое имущество № 86-01/00-11/2003-21 от 22.01.2004 г. серия 86-АА 485506



*Алехина Алесандра Ивановна*

*№ 86-01/00-11/2003-21 от 22.01.2004 г. серия 86-АА 485506*

*Сеть 12.03.2007*

### II. Экспликация площади квартиры

1	2	3	4	5	6	7	Вся площадь				12	13	14	15
							8	в том числе		11				
Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану (квартиры)	Назначение частей помещений: вид комнаты, кухни и т.д.	Формулы площади помещений	Площадь квартиры с учетом площади лоджии, балконов, террас (кв.м.)	Средняя площадь квартиры (кв. м.)		площадь (кв. м.)	площадь (кв. м.)		Площадь балконов, террас, веранд	Площадь помещений по конструктивной обшивке (кв. м.)	Площадь жилых помещений по конструктивной обшивке	Средняя площадь помещений по конструктивной обшивке (кв. м.)
A	1	2	1	Коридор	3,35*1,0	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	2,70	0		
			2	Ванная	1,16*2,03	2,4	2,4	0,0	2,4	0,0	2,30	0		
			3	Туалет	1,36*1,14	1,5	1,5	0,0	1,5	0,0	2,80	0		
			4	Кухня	2,00*3,27	6,5	6,5	0,0	6,5	0,0	2,30	0		
			5	Жилая	3,32*4,50	14,9	14,9	14,9	0,0	0,0	2,30	0		
			6	Жилая	2,15*4,50	9,7	9,7	9,7	0,0	0,0	2,30	0		
<b>Всего по квартире:</b>							<b>38,2</b>	<b>38,2</b>	<b>24,6</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

Примечание к квартире: Общая площадь квартиры уменьшена на 3,1 кв.м. за счет проведенных внутренних ремонтных работ.



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 за № 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, наименование лица*

Е.В. Петропская

*(И.М.О.)*



Москва







## 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 «Принципа страхования ответственности оценщиков», утвержденного Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Принцип страхования). Принцип страхования также размещен на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo Garant.ru](http://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:	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 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:	<b>Чужасков Игорь Александрович</b> 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
3. Объект страхования:	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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Принципа) 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. 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 использования 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"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма, Страховая премия:	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неплате (неволной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся. 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.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.</b> 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 в п. 5.2

	<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>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождения 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>
<b>Приложения:</b>	«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

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.ennergogrant.ru](http://www.ennergogrant.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.

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> 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
<b>3. Объект страхования</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом и/или 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.
<b>4. Страховой случай</b>	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 привашиной страховой компании 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: • событие, в результате которого привлечен 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.
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> 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 и 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.</b> 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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 понес, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок 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, предусмотренной законодательством РФ.
<b>8. Заключительные положения</b>	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 согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Башновой.
<b>Приложение:</b>	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  
181 (Сто восемьдесят одна) страница.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко