

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/24-158

от 20 ноября 2024 года

Оценка справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230 и 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 158 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	20 ноября 2024 г.
Дата составления отчета:	20 ноября 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 20.11.2024 11:17 GMT+03:00
2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208
Страница 1 из 252



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	33
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	33
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	34
3.1. Общие положения	34
3.2. Анализ рынка недвижимости	34
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Основные понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	82
5.4. Согласование результатов оценки	87
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	88
6.1. Выбор подходов и методов оценки	88
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	90
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	113
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	113
6.5. Согласование результатов оценки	113
VII. ВЫВОДЫ	114
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	225



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

«20» ноября 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 158 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230;
- 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738.

Оценка проведена по состоянию на 20 ноября 2024 г.

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».

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 об оценке 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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 040 000

**(Пять миллионов сорок тысяч)
рублей**

2. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 170 000

**(Четыре миллиона сто семьдесят тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 20.11.2024 11:17 GMT+03:00

2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208

Страница 3 из 25



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 158 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Тип отделки объекта недвижимости	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	3-комнатная квартира, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	ремонт эконом класса	4 655 000
2	2-комнатная квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	требует косметического ремонта (косметический ремонт)	4 300 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Долгосрочная аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (заклад, ипотека и т.д.)
1	86:12:0000000:5230	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0000000:4738	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров долгосрочной аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 20.11.2024 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 20.11.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- стоимость объектов оценки определяется при условии отсутствия внутри квартир движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.



- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию 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 неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - 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 консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации 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 саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица №



страховании ответственности
юридического лица

230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».
Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024
г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 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 внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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 оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. 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)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- 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. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0000000:5230	3	не использовался	5 040 000	не использовался	5 040 000
2	86:12:0000000:4738	9	не использовался	4 170 000	не использовался	4 170 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), 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.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:



- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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



правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В 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.

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, бизнесом).



- 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.



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

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

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

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

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

В 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 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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки. При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2	копия
2	Технические паспорта квартир	представлены в Приложении 2	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230;
- 2-комнатная квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.



Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными 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. 6 «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. 1 «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. 3.

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 2.2. 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 1.8.

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:12:0000000:5230	квартира
86:12:0000000:4738	квартира

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра – 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 оценки недвижимости-2023. Экспертное исследование. Типичный Коэффициент корреляции и корреляционный коэффициент.
Полная версия.

справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

Таблица 5. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республик).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и сложными жилищными характеристиками с характером облика областного центра	II
Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры городского типа с развитой промышленностью	III
Районные центры сельскохозяйственных районов	Районные центры городского типа в сельскохозяйственных районах	IV
Прочие населенные пункты	Рядом 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-2023. Экспертное исследование. Типичный Коэффициент корреляции и корреляционный коэффициент.
Полная версия.

результате в настоящего исследования представлены в таблице 6.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах 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 современными высокоэтажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажи)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

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

Так же при проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения внутри города принята на основе анализа данных представленных на сайте <https://statielt.ru>
Местоположение квартир внутри города описывается следующими характеристиками:

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.10.2024 года

Источник: Перенормировка квартир (даты публикации 11.10.2024)

9 -

Корректировки удельной денежной стоимости квартир на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - это значения удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах и районах в пределах границ жилищных кварталов (зданий) (районы городов), итерационное значение (таблица). В расчету приняты рыночные цены квартир (таблица) при анализе учета параметров: простота доступа, тип, этажность, состояние и прочие данные, этаж, вид, облик, площадь, материал, качество отделки, составные элементы и иными способами (таблица) и по фактору (таблица) и по фактору (таблица) и по фактору (таблица).

Денежная зона	Характеристика городской зоны	Удельная стоимость (руб./кв.м)	Удельная стоимость (руб./кв.м)	Среднее значение
1	Древнейшие, исторические, исторический центр города. Характеризуются развитыми объектами торговли, культурными и общественными объектами (улицы, площади, скверы, парки, зеленые и благоустроенные территории, архитектурные памятники, театры, рестораны, кафе, клубы, фитнес-центры, школы, детские сады и т.д.), в т.ч. с высокими требованиями к качеству строительства и эксплуатации.			1,00
2	Центр-новостройки в крупных городах. Характеризуются наличием крупных торговых и развлекательных центров, бизнес-центров, развитой транспортной инфраструктуры, высокой плотностью застройки территории.	0,75	0,67	0,65
3	Административные центры городов, деловые районы. Характеризуются наличием объектов государственного и муниципального управления, культурных учреждений, учебных заведений, объектов здравоохранения и образования, объектов торговли и обслуживания, объектов общественного питания, объектов культуры, объектов досуга, объектов спорта, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства.	0,72	0,57	0,62
4	Смешанные районы, бизнес-районы и деловые центры. Характеризуются наличием объектов государственного и муниципального управления, культурных учреждений, учебных заведений, объектов здравоохранения и образования, объектов торговли и обслуживания, объектов общественного питания, объектов культуры, объектов досуга, объектов спорта, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства.	0,78	0,65	0,62
5	Смешанные районы городов, пригороды и пригород. Характеризуются наличием объектов государственного и муниципального управления, культурных учреждений, учебных заведений, объектов здравоохранения и образования, объектов торговли и обслуживания, объектов общественного питания, объектов культуры, объектов досуга, объектов спорта, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства.	0,68	0,73	0,61
6	Смешанные зоны промышленно-складской и жилой застройки в крупных городах. Характеризуются наличием объектов государственного и муниципального управления, культурных учреждений, учебных заведений, объектов здравоохранения и образования, объектов торговли и обслуживания, объектов общественного питания, объектов культуры, объектов досуга, объектов спорта, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства.	0,70	0,74	0,64
7	Бизнес-районы и деловые центры в крупных городах. Характеризуются наличием объектов государственного и муниципального управления, культурных учреждений, учебных заведений, объектов здравоохранения и образования, объектов торговли и обслуживания, объектов общественного питания, объектов культуры, объектов досуга, объектов спорта, объектов культуры, объектов искусства, объектов культуры, объектов искусства.	1,04	1,15	1,09

Источник: 1. <https://www.statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschchenij/342-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3568-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrekcirovki-na-01-10-2024-goda>

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

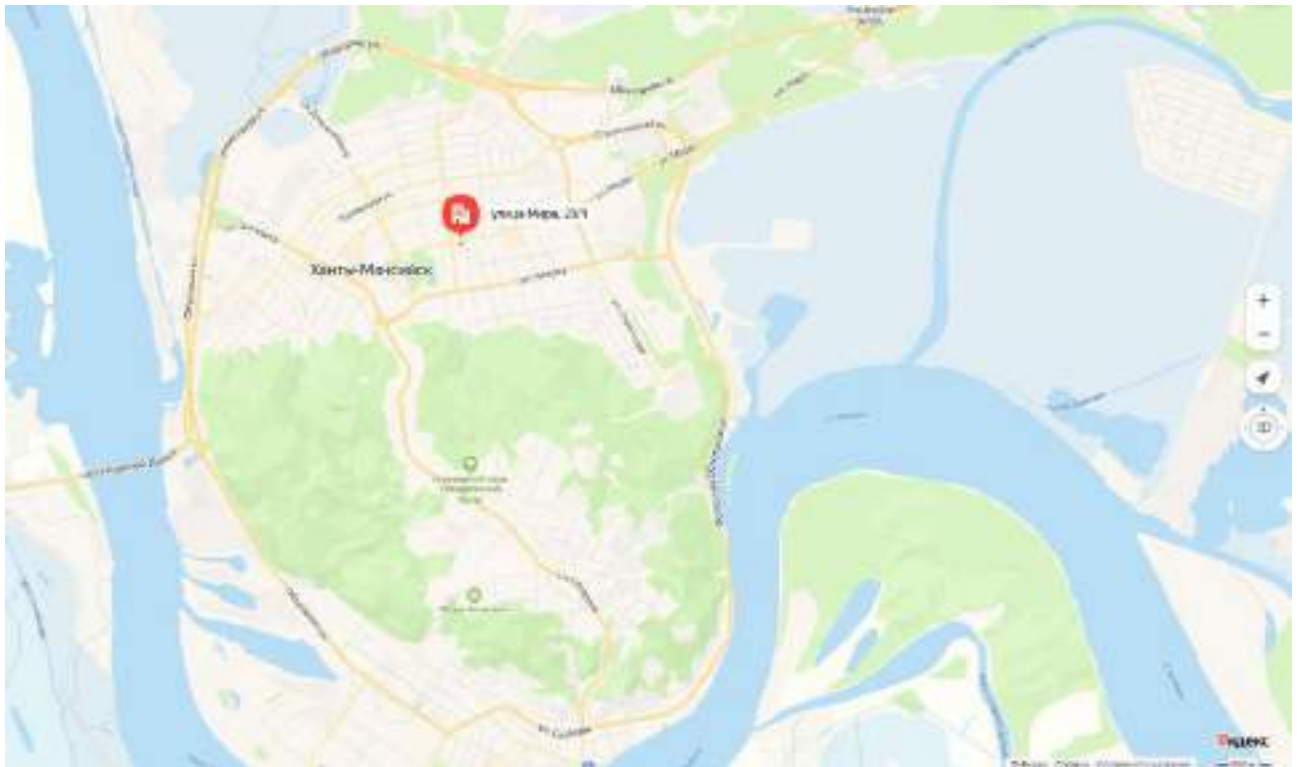
Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:12:0000000:5230	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3
86:12:0000000:4738	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9

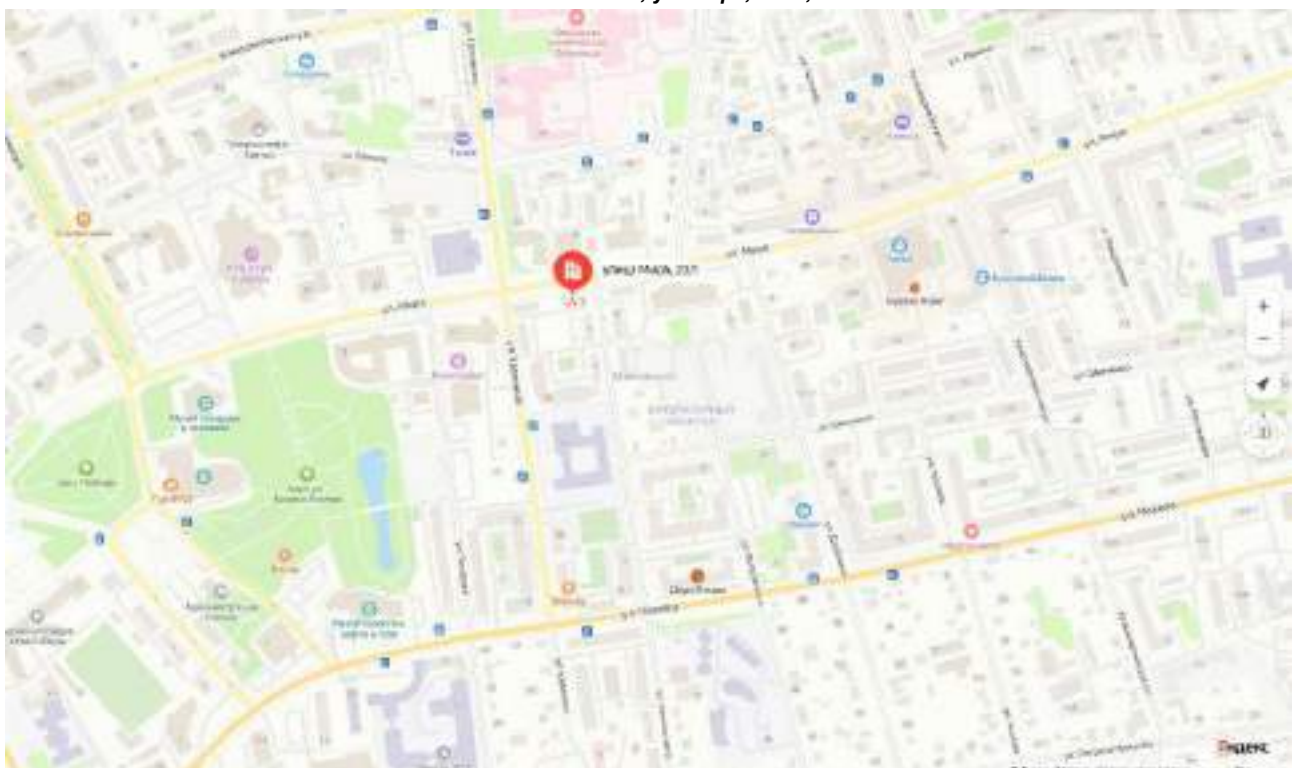
Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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





**Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3**



**Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3**





Рис. 3. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9

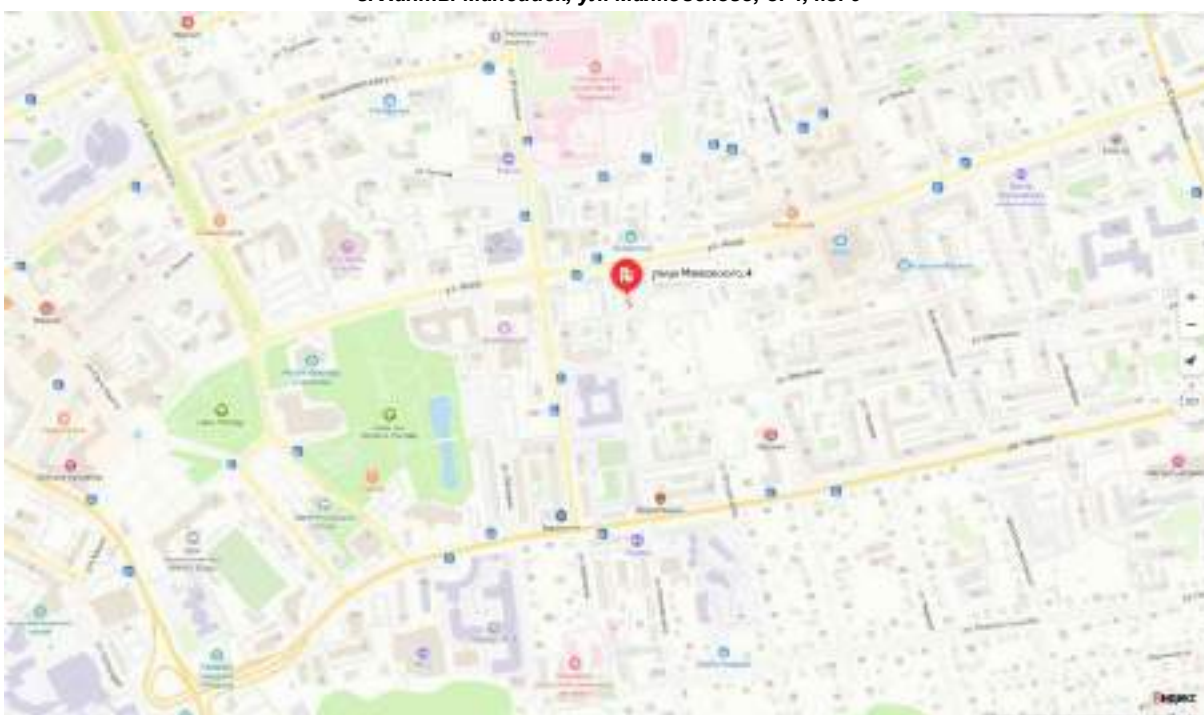


Рис. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
86:12:0000000:5230	1	ТЗ №1	Центральный	112,651	127 461,1
86:12:0000000:4738	1	ТЗ №1	Центральный	112,651	127 461,1

* - в соответствии с данными, представленными на сайте: <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3568-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.



2. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

3. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/>

(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202024%20год.docx>)

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- 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. 8).

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
<i>Старый фонд</i>	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.
<i>Дома, построенные в довоенные годы</i>	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.
<i>Народные стройки</i>	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:	
<i>Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)</i>	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 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.
<i>Хрущёвки</i>	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.
<i>Брежневки</i>	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.
<i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</i>	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.
<i>Гостинки (малосемейки)</i>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома через Дилдор 2011-2024 117 5196 78 е.г. 2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208

Наименование класса	Базовые объекты группы
<p>Стандартная (современная, типовая) планировка</p> <p>Улучшенная планировка</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>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p>Современное жилье эконом класса</p> <p>Современное жилье комфорт-класса</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 устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p>Современное жилье бизнес класса</p> <p>Современное элитное жилье</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, кухнестоловые 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>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))</p> <p>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</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 отличаются монументальностью и прочностью. 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 ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Таблица 8.

Описание видов (типов) ремонта (виды ремонтных работ)

Вид ремонта	Характеристика
<p>Косметический</p>	<p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоя, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>
<p>Эконом</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; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательвания увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>



Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Премиум ремонт начинается с разработкой дизайн-проекта. На объектах премиум 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. Премиум ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
86:12:0000000:5230	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	3	52,4	ремонт эконом класса
86:12:0000000:4738	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	41,8	требуется косметического ремонта (косметический ремонт)

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Дополнительные физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Дополнительные физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
86:12:0000000:5230	7,5	нет	совмещенный
86:12:0000000:4738	7,4	нет	раздельный

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Общий вид жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости и внутренний вид квартир, представлены на фото. 1 – 40.





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



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



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



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



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



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



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



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





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



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



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



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



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



Фото. 14. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 15. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 16. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 17. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 18. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 19. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 20. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 21. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 22. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



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



Фото. 24. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23



Фото. 25. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 26. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 27. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 28. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 29. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 30. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 31. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4





Фото. 32. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 33. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 34. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 35. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 36. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 37. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 38. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 39. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4



Фото. 40. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, Маяковского, д. 4

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0000000:5230	н/д	н/д	н/д	н/д
86:12:0000000:4738	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0000000:5230	отсутствует
86:12:0000000:4738	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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 оцениваемых объектов недвижимости в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
86:12:0000000:5230	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
86:12:0000000:4738	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за 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 в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7
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	107,7	106,7	109,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
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	96,8	107,3	93,3	106,4
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bqd/req1/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bqd/req1/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bqd/req1/b23_01/Main.htm).
2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>)
3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>
4. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-qodam/>.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);



- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам сентября 2024 г. (данные за октябрь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года **рост ВВП** увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Рост **промышленного производства** в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

5. Рост **объёмов оптовой торговли** в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции **сельского хозяйства** к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

7. В сентябре динамика **грузооборота транспорта** в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста **грузооборота по автомобильному транспорту** до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г

8. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.



Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень **безработицы** четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы.

Темпы роста **зарботной платы** в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В **номинальном выражении** рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – +7,7% г/г после +8,1% г/г.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил +18,1% г/г, **реальной заработной платы** – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. **Реальные располагаемые доходы** выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6% г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** (+9,7% г/г в реальном выражении), **доходы от собственности** (+28,4% г/г) и **доходы от предпринимательской деятельности** (+11,2% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2024		февраль 2024		март 2024		апрель 2024		май 2024		июнь 2024		июль 2024		август 2024		сентябрь 2024		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Экономическая активность																			
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,8	5,4	3,6	4,3	3,7	5,1	-1,5	-1,2			
Сельское хозяйство	-2,3	-5,9	6,2	-14,2	6,8	0,7	0,1	0,6	1,4	1,3	6,2	-8,1	2,9	1,5	2,1	11,2			
Строительство	3,5	0,2	0,8	0,1	0,5	4,1	1,2	7,8	4,5	3,5	7,8	6,6	7,5	9,1	10,8	7,5			
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,8	12,0	13,4	12,6	6,9	16,1	21,8	11,7	-12,8	-16,2			
Суммарный оборот	4,8	5,2	5,8	4,8	5,8	6,8	5,9	8,8	7,8	8,3	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,8	-3,3			
Розничный торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	6,0	11,7	14,0	11,3	-5,5	-6,5			
Платные услуги населению	2,5	2,6	1,8	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,5	5,9	6,7	7,3	7,9	5,2	5,0			
Общественное питание	6,4	10,4	7,7	13,0	10,0	9,3	10,6	7,6	9,3	9,3	13,8	10,3	12,4	18,2	13,3	7,0			
Грузооборот транспорта	6,4	6,9	-0,4	-1,4	-1,8	-0,8	-0,7	0,8	-1,8	0,8	-0,8	1,8	0,9	-2,8	-1,8	-2,3			
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,3	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2			
Инвестиции в основной капитал	19,9	-	-	-	-	-6,2	-	-	-	14,8	8,8	8,8	14,8	13,2	1,9	9,7			
Промышленное производство	-4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	8,8	4,8	9,7	4,1	4,5	6,2	6,9	-0,7	0,7			
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-1,9	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5			
Обрабатывающее производство	7,9	0,6	0,3	4,7	0,6	0,5	0,7	10,2	9,6	9,3	6,6	6,6	12,3	11,3	1,5	0,3			
Инфляция																			
Индекс потребительских цен	8,1	6,9	8,8	8,8	9,1	9,1	9,2	8,8	8,2	7,8	7,8	7,4	7,2	9,2	2,7	6,9	11,8		
Индекс цен производителей																			
Промышленность	14,5	9,7	9,8	10,2	13,3	18,2	14,0	18,2	16,6	18,5	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,8			
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	38,4	28,7	35,8	44,5	48,5	4,2	50,1	25,1	-10,8	-20,2	14,7			
Обрабатывающее производство	12,5	10,0	7,8	10,0	12,0	12,0	11,0	15,0	13,0	15,0	2,6	14,5	0,7	-4,7	-4,3	11,3			



в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	декабрь 2024	январь 2025	февраль 2025	март 2025	апрель 2025	май 2025	июнь 2025	июль 2025	август 2025	сентябрь 2025	октябрь 2025	ноябрь 2025	декабрь 2025
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соответ. периоду предыдущего года	8,11	-	-	7,7	8,1	7,8	8,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	6,3
Номинальная заработная плата																
рублей	35 629 ¹	-	-	32 278	35 017	36 498	39 148	39 384	33 875	39 682	44 894	31 684	41 639	73 534	98 778	88 338
в % к соответ. периоду предыдущего года	18,3 ¹	-	-	17,4	18,0	18,7	19,3	17,8	17,0	19,5	14,8	16,3	14,3	14,4	30,7	14,7
Реальные денежные доходы																
в % к соответ. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	8,6	6,5	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соответ. периоду предыдущего года	8,0	8,4	-	-	-	8,7	-	-	-	6,4	8,8	7,0	6,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,8	0,9	0,7	0,4	0,3	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,5	76,1	76,5	76,1	76,0	75,6	76,9	76,4	76,4	75,8	75,6	76,6
млн чел. (БА)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,6	0,4	0,6	1,0	1,3	1,0	0,8	0,7	1,4	1,7	1,9	1,2	0,8	0,4
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,9	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8
млн чел. (БА)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																
в % к соответ. периоду предыдущего года	-20,0	-11,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,8	-18,7	-20,6	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-18,8	-18,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (БА)	2,0	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,8	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 16 лет и старше (БА)	81,3	81,4	81,4	81,3	81,3	81,3	81,4	81,3	81,3	81,1	-	81,0	80,9	80,7	80,6	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе (БА)	2,8	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,8	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
БА	2,8	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источники: Росстат; данные Минэкономразвития России

¹ Январь-октябрь 2024 г.

² До октября / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь-август 2024 г.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	декабрь 2024	январь 2025	февраль 2025	март 2025	апрель 2025	май 2025	июнь 2025	июль 2025	август 2025	сентябрь 2025	октябрь 2025	ноябрь 2025	декабрь 2025
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,0	6,2	6,0	-0,7	8,7			
Добыча полезных ископаемых	-8,6	-1,3	-1,8	3,1	-2,2	-1,3	6,8	-1,3	-0,7	-1,4	8,2	-3,4	1,8			
добыча угля	6,4	-3,8	-3,6	-3,6	-4,4	-1,2	6,3	6,3	-3,4	1,1	7,1	-3,9	-1,9			
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...			1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,3	1,9	-1,7	0,0	-1,8	-0,7	-4,3	-3,4			
добыча прочих полезных ископаемых	-2,0	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,6	-10,4	-0,3	7,8			
продвижение скважин и бурение скважин	2,3	2,5	1,7	5,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	-4,8	3,0	3,6	-8,2	5,2			
Обрабатывающие производства	7,9	6,9	6,6	4,7	6,6	8,3	9,8	8,6	8,0	12,3	11,3	1,8	8,0			
Экспортно ориентированные отрасли	0,0	-0,7	-2,2	0,8	-0,9	-0,8	0,8	2,8	2,8	2,4	6,8	0,4	-2,8			
Гражданские авиация, ориентированные на внутренний спрос	6,0	2,8	2,2	2,1	3,8	8,8	6,0	7,3	7,6	12,4	12,1	-6,1	-0,4			
Отрасли ОПК	35,3	21,8	28,7	17,6	17,7	27,3	23,3	23,7	17,7	38,0	30,4	22,1	6,1			
Планируемая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,8			
в т.ч.																
лифтовые продукты	4,2	1,3	2,9	2,0	-1,5	8,7	6,0	8,6	3,4	9,2	8,4	3,4	1,1			
машины	9,8	10,1	6,7	8,0	14,7	4,8	16,2	1,1	1,0	-2,9	3,0	2,9	8,7			
машины и оборудование	-4,5	-3,0	-8,8	7,0	1,0	-8,8	-8,3	10,5	-11,0	-11,8	18,1	-8,2	-8,9			
Малая промышленность	4,1	1,8	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,8	5,6	4,5			
в т.ч.																
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,6	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	3,6	-1,3	-3,6			
швейные изделия	4,2	4,3	6,6	4,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	8,3	8,1			
кожа и изделия из нее	1,9	-9,0	-13,8	-0,1	-8,0	-1,5	-18,3	15,8	19,3	18,1	10,6	3,0	7,3			
Деревообрабатывающие комплексы	9,8	3,3	1,3	1,9	-4,9	8,1	9,7	7,9	8,7	7,1	-4,1	-8,9	-4,0			
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	4,4	0,0	2,8	-2,3	1,4	-4,7	8,7	-1,1	9,4	12,1	-3,7	-19,2	-10,0			
бушель и бушельные изделия	5,9	3,0	1,1	3,9	8,0	-4,3	9,8	2,2	7,7	0,7	-4,8	-4,6	-0,2			
оптимальность лиственных пород и кольчатые материалы (информация)	9,2	1,7	-2,8	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-8,8	0,1	13,5			
Производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-8,4	6,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-5,1	0,4	8,0	3,6	-0,4			



в % к соотв. периоду предыдущего года	авг. 2024	сент. 24	окт. 24	нояб. 24	дек. 24	янв. 25	2023	февр. 23	март. 23	апр. 23	май. 23	июн. 23	2022
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	4,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-2,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,0	3,5	1,9	2,3	4,4	6,2	7,9	7,5	8,9	-3,2	-2,4
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	19,9	15,4	7,9	19,2	29,5	15,7	10,9	0,4	19,9	7,4	-6,8	-16,7	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,9	1,7	1,9	1,9	8,1	9,4	14,8	15,8	-3,4	0,2
производство прочих металлических изделий и конструкций	4,8	2,9	2,9	1,9	2,7	3,9	8,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-4,8	-3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	8,2	1,8	8,2	18,8	10,0	8,1	6,9	10,5	14,4	6,5	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
запасы металлических изделий	32,0	17,1	16,1	9,7	27,8	42,7	42,5	38,0	59,4	26,4	25,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	29,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,8	27,4	24,3	23,4	42,1	29,9	6,9	-5,9
в т.ч.													
машиностроение, электроника, оптика	32,6	27,8	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	38,2	31,6	47,5	42,6	23,0	9,4
электростроительное	9,4	2,8	-0,1	0,6	7,8	1,1	12,9	23,9	19,6	20,9	29,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие отрасли	-3,4	-3,1	-1,8	-10,7	-1,4	-6,2	1,0	5,9	6,0	10,7	-5,8	-4,8	-0,7
автомобильные, тракторы и погрузчики	19,4	9,0	5,2	3,4	18,4	18,4	26,4	10,0	-40,5	52,7	55,8	-59,2	-44,3
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	30,4	32,7	5,2	23,8	28,0	32,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	8,5	-4,1	-0,3	6,9	6,9	8,7	7,8	8,1	10,9	6,3	-4,9	0,8
в т.ч.													
текстиль	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	6,6	16,7	16,4	29,2	30,9	18,3	-10,5	16,7
прочие основные изделия	9,2	5,6	-2,2	19,8	8,3	13,2	8,6	13,7	15,5	25,0	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,6	-5,7	-2,8	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	16,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, теплом и газом	2,2	2,6	1,7	0,2	6,1	2,2	4,7	0,4	1,9	4,1	-0,4	-2,4	0,8
Восстановление, восстановление, утилизация отходов	0,7	-0,4	-3,1	-1,2	2,8	1,1	1,6	0,8	6,4	4,2	-0,8	-8,8	-5,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России
 С августа 2023 года предоставленные и распространяемые информации по показателям промышленного производства (распространены Правительством РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_goda.pdf

О динамике промышленного производства сентября 2024 года

1. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе.

По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленного производства в целом составил +4,4% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

2.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил более 57% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,8 п.п.).

В сентябре темпы роста комплекса удвоились: +23,8% г/г после +11,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также заметное ускорение – до +73,3% после +55,5% в августе.

Значительный рост, несмотря на высокую базу прошлого года, в **производстве компьютеров** (+31,5% г/г после +12,9% г/г месяцем ранее) и **прочих транспортных средств и оборудования** (+50,4% г/г после +32,7% г/г месяцем ранее). Увеличились темпы роста в сентябре и в **автопроизводстве** (+5,2% г/г после +3,4% г/г).

По итогам 9 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,0% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в сентябре составили +0,2% г/г после +1,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +14,1% после +16,5% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +7,4% г/г.

2.3. Выпуск пищевой промышленности в сентябре вырос на +2,8% г/г после +3,2% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.). **Производство пищевых продуктов** увеличилось на +2,5% г/г после +2,8% г/г в августе, **производство напитков** – на +6,7% г/г после +8,6% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска сохраняется на высоком уровне +7,3% после +9,9% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в сентябре составил +2,7% г/г после +4,7% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В производстве **химических веществ и продуктов** прирост выпуска был +3,0% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. В производстве **лекарственных средств** в сентябре выпуск увеличился на +7,9% г/г после +19,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост производства сохраняет двузначные темпы (+11,9% после +13,3% месяцем ранее).



В целом за 9 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в сентябре вырос на +1,2% г/г после +1,5% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +7,7% после +8,3% месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,8% г/г.

2.6. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре демонстрирует **околонулевую** динамику после +1,1% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,0 п.п.). К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -0,5% после +1,9% в августе.

В целом за 9 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,4% г/г.

3. Выпуск в добывающем секторе в сентябре составил -1,8% г/г после +0,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности в целом по сектору -2,7% в сентябре после -1,4% месяцем ранее.

По итогам 9 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,6% г/г.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

в % к соответ. периоду предыдущего года	внп - сент. 24	31 окт. 24	сент. 24	авг. 24	июль 24	1 окт. 24	1 окт. 24	2023	19 окт. 23	31 окт. 23	1 окт. 23	2022
Промышленное производство:	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,8	5,2	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых:	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-0,3	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-1,4
добыча угля	0,4	-3,8	-3,8	-3,6	-4,4	-1,3	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-3,8
добыча сырья нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,8
добыча металлогенных руд	1,5	1,2	0,0	4,0	-1,1	0,9	1,0	-1,7	0,8	-1,9	-0,7	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,9	-1,8	-2,5	-10,2	-6,0	3,2	-3,4	-3,1	0,6	-10,4	-0,3
предоставлена услуга в области добычи полезных ископаемых	3,3	3,6	1,7	8,5	-3,7	-1,7	0,8	0,3	-6,8	3,0	0,5	-6,3
Обрабатывающие производства:	7,9	6,6	6,6	4,7	6,6	6,6	6,9	6,6	6,8	12,3	11,3	1,8
машиностроительный комплекс	4,6	2,3	2,6	3,2	6,9	6,2	6,9	6,2	3,4	6,7	6,3	4,6
в том числе:												
подшипники	-2,2	1,3	2,5	2,8	-1,3	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4
машины	9,6	10,1	6,7	6,0	14,7	4,9	10,2	1,1	1,8	-2,9	3,9	2,9
машины и оборудование	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2
автомобили	4,1	1,6	1,4	2,6	-0,6	3,2	7,9	10,4	18,5	14,8	11,9	5,8
в том числе:												
металлические изделия	0,0	0,0	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,3	5,8	0,6	-1,3
оборудование	-4,2	-2,2	8,5	0,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	0,3
транспортные средства	1,8	-0,5	-13,8	-4,1	-8,9	-1,9	18,5	15,8	19,3	15,1	16,0	6,6
прочие транспортные средства	8,8	2,3	1,5	1,8	4,3	4,1	6,7	8,8	6,7	3,1	0,1	-8,4
в том числе:												
обработка древесины и производство изделий из нее	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	6,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2
бумага и печатные изделия	5,0	3,8	1,1	3,0	-6,0	4,9	9,6	3,2	7,7	0,7	4,6	-4,8
бумага, полиграфические издания и полиграфия	9,2	1,7	-2,5	3,6	-4,8	14,8	12,7	5,9	17,0	12,2	-6,8	0,1
полиграфия												
производство резины и нефтепродуктов	-2,4	-0,3	8,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,3	0,4	0,0	3,4
в % к соответ. периоду предыдущего года:	внп - сент. 24	31 окт. 24	сент. 24	авг. 24	июль 24	1 окт. 24	1 окт. 24	2023	19 окт. 23	31 окт. 23	1 окт. 23	2022
металлургический комплекс:	4,8	3,8	2,7	4,7	4,9	4,1	6,9	4,9	8,7	6,9	7,9	-1,1
в том числе:												
железные руды и концентраты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	3,3	6,4	5,2	7,0	7,9	8,9	-3,2
сталь	13,9	15,4	7,9	19,2	20,3	15,7	10,0	-0,4	10,9	7,4	-6,9	-10,1
металлические изделия	2,0	-0,3	-2,3	-7,8	1,7	1,9	1,9	8,1	9,4	14,5	10,8	-3,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов:	4,8	2,8	2,8	1,9	3,7	3,9	5,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5
металлургический комплекс:	7,4	3,2	0,2	1,5	6,2	10,6	10,8	6,1	6,9	18,5	14,4	6,8
в том числе:												
металлургия	-0,8	-1,3	-4,9	0,8	1,0	0,3	-8,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,8
ископаемые металлогенные изделия	32,0	17,1	18,1	6,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	36,4	35,4	22,3
машиностроительный комплекс:	29,0	16,7	23,8	15,6	14,9	18,0	27,4	34,3	23,4	43,1	36,5	-6,9
в том числе:												
машиностроение, электротехника, оптика	32,4	27,8	31,6	19,9	30,3	31,1	40,5	36,2	31,8	47,5	40,8	23,0
электрооборудование	6,4	2,8	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	10,8	16,0	24,5	36,1	8,4
машины и оборудование, не входящие в другие отрасли	-3,4	-8,1	-8,8	-19,7	-1,4	-6,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8
автомобильные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,8	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	32,7	65,9	-39,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	19,4	32,7	6,2	23,8	20,0	35,2	19,6	34,7	34,7	23,4
прочие производства:	4,4	0,8	-4,7	-0,3	6,9	8,8	6,7	7,9	8,1	18,9	6,3	-4,9
в том числе:												
текстиль	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,3	15,7	16,4	29,2	30,6	19,3	-10,5
прочие текстильные изделия	0,2	6,4	-2,2	10,6	6,3	18,2	5,5	13,7	18,5	29,6	14,0	-4,1
прочие текстильные изделия и оборудование	2,6	-1,8	-0,7	-2,6	0,3	8,4	4,1	3,8	2,3	14,3	2,4	-0,6
Обеспечение электроэнергией, теплом и газом:	3,2	2,8	-1,7	6,2	-4,1	3,3	4,7	6,8	1,0	6,1	-8,5	6,5
Восстановление, водоотведение, утилизация отходов:	3,7	-0,8	-4,1	-1,2	2,8	3,1	1,8	0,9	0,4	-4,2	-6,8	-2,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России
С марта 2023 года предоставлены и распространены информации по показателям промышленного производства (расширенная Программа ИФР от 26.04.2023 № 1074-р)

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ



Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/f50abf32b9859163bfcc903dc7b95174/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2024_goda.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за сентябрь 2024 года (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2024 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в сентябре 2024 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2024 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Сравнение январь-сентябрь 2024 г. в % к январь-сентябрю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹		87,1		80,9	98,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	48452,8	110,8	330550,6	104,7	104,0
Ввод в действие новых объектов (в отчетном месяце до ввода в эксплуатацию на земельном участке, предназначенном для размещения объектов недвижимости) м ² общей площади жилых помещений	62874	121,8	537241	104,0	80,5
Туроборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн руб.	169,0	85,1	1026,7	87,6	102,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	54730,8	156,5	498801,0	106,8	109,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	15862,9	105,9	142860,6	106,3	103,9
Индекс потребительских цен в торговле на конец периода		100,0		100,0	101,7
Индекс цен производителей промышленной продукции, реализованной на внутреннем рынке на конец периода ²		89,8		100,4	88,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельхозтоваропроизводителями (организациями), на конец периода		111,7		115,7	87,8
Средний индекс цен на продукцию (запчасти, услуги) импортного назначения, на конец периода		109,8		106,8	106,5
Индекс тарифов на перевозки пассажиров, на конец периода		119,7		107,3	137,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³ , номинальная, руб./мес.	111157	114,2	116058	113,3	110,8
реальная		105,5		106,2	100,1
Клиентский индекс официальной зарегистрированной безработицы за месяц января, тыс. человек	1,8	89,8			

¹ По итогам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающая промышленность», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; оптоволоконная связь».

² Абсолютные показатели за август 2024 г., январь-август 2024 г. – в % к августу, январь-августу 2023 г., январь-августу 2022 г.

Источник: 1. <https://t2.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://t2.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_09_2024.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – сентябрь 2024 год (по состоянию на дату оценки данные за октябрь 2024 г. официально не опубликованы)

За январь-сентябрь 2024 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

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-август 2024 года составляет 42 416,8 млн рублей или 116,2 % к январю-августу 2023 года (36 492,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 25,8 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2024 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 100,8 тонны;
- кондитерские изделия – 108,8 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 198,9 тонны;
- производство напитков – 1 672,4 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 32,5 тонны.

2. Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2024 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 15 750,6 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2024 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 111,8 тонны молока (2023 год – 109,6 тонны), что в действующих ценах составляет 9 503 тыс. рублей;
- 23,83 тонны мяса в живом весе (2023 год – 22,7 тонны), что в действующих ценах составляет 6 049,1 тыс. рублей.

3. Ввод жилья



За январь-сентябрь 2024 года объем ввода жилья составляет 58,9 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.10.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 121 единица, в том числе:

- 1 234 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 887 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы, по состоянию на 01.10.2024 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,4 раза и составило 7 258 граждан (на 01.10.2023 – 5 376 граждан).

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2024 функционирует 431 объект розничной торговли: 13 торговых домов, 167 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов, предусмотрены 44 места для размещения объектов нестационарной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 194 предприятия на 9 176 посадочных мест, в том числе 165 предприятий общедоступной сети на 5 404 посадочных места. На территории города функционирует 309 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В январе-сентябре 2024 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (январь-сентябрь 2023 года – 36), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 33 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2024 составляет 2,9 млн кв. м.

7. Исполнение бюджета города

В январе-сентябре 2024 года в бюджет города поступили доходы в сумме 9 670,2 млн рублей или 113,2 % к январю-сентябрю 2023 года (8 545,2 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-сентябрь 2024 года составляют 9 593,1 млн рублей, или 113,3 % к уровню 2023 года (8 464,4 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 15 479,7 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 6 503,5 млн рублей – средства городского бюджета;
- 8 704,0 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 272,2 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2024 года составляет 9 593,1 млн рублей или 62 % от годового плана, в том числе:

- 4 463,6 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 68,6 % от годового плана;
- 4 938,2 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 56,7 % от годового плана;
- 191,3 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 70,3 % от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.10.2024, составляет 80 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,11 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,12 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.08.2024 составляет 75 124 человека.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2024 составляет 112 651 человек или 101,7 % к 01.08.2023 (110 779 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 112 212 человек или 101,8 % к 01.08.2023 (110 262 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 76 649,67 рубль или 120 % к январю-сентябрю



- 2023 года (63 897,7 рубля);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 30 296,29рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024год – 17 629 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.08.2024 составляет 127 461,1 рубля или 110,4 % к аналогичному периоду 2023 года – 115 462 рубля.

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-2024-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202024%20год.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. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 8.

Таблица 16.

Общие показатели рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Период	1-но комн., руб./кв. м	2-х комн., руб./кв. м	3-х комн., руб./кв. м	многокомн., руб./кв. м
1 кв. 2020 г.	93 291	88 361	82 972	70 968
2 кв. 2020 г.	95 807	91 053	84 025	70 968
3 кв. 2020 г.	98 592	92 677	86 388	74 333
4 кв. 2020 г.	103 516	96 016	88 502	75 474
1 кв. 2021 г.	106 421	98 912	91 119	76 953
2 кв. 2021 г.	109 603	99 988	93 127	86 320
3 кв. 2021 г.	108 340	103 605	93 112	84 318
4 кв. 2021 г.	116 375	107 063	98 562	86 047
1 кв. 2022 г.	116 225	112 737	100 682	89 844
2 кв. 2022 г.	129 146	113 823	102 936	94 364
3 кв. 2022 г.	123 138	117 136	107 324	101 973
4 кв. 2022 г.	120 784	114 698	105 625	103 616
1 кв. 2023 г.	119 274	114 198	105 714	101 780
2 кв. 2023 г.	123 931	114 815	111 669	101 261
3 кв. 2023 г.	123 593	115 557	108 844	102 460
4 кв. 2023 г.	128 154	115 809	108 955	105 504
1 кв. 2024 г.	130 214	118 304	111 051	103 172
2 кв. 2024 г.	132 543	120 602	110 627	104 858
3 кв. 2024 г.	133 770	120 588	112 378	105 301

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

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

3. Анализ оценщика.

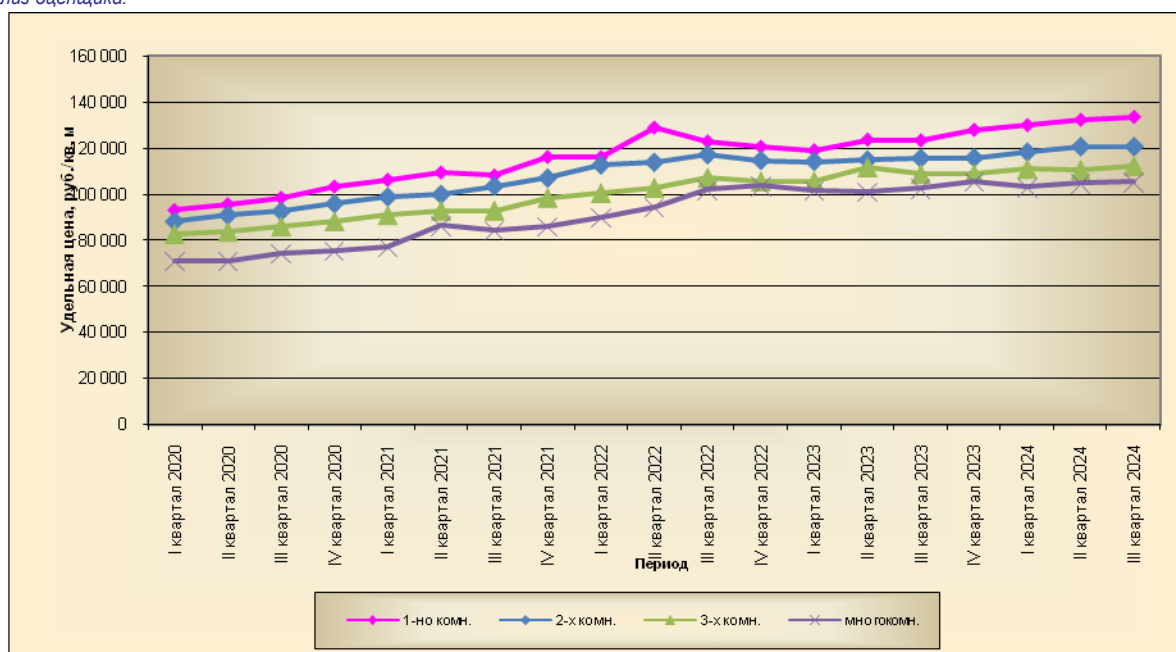


Рис. 8. Динамика изменения цен на рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск



Анализ динамики рынка жилой недвижимости в городе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в городе представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1-но комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	3,41	0,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,57	1,76
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,68	3,47
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	2,13	1,34
1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2024 г.	рост	1,35	0,24
2-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,67	0,46
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,73	0,56
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,8	1,56
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,48	0,22
1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2024 г.	рост	0,96	0,60
3-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,21	0,39
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,35	1,22
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	1,86	1,23
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,65	1,71
1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2024 г.	рост	0,59	0,63
МНОГОКОМН.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,31	1,20
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,12	3,08
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	5,05	1,33
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	1,2	1,04
1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2024 г.	рост	1,02	0,97

Источник: 1. Анализ оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 1,35% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,96% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,59% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,02% в квартал.

Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости за сентябрь 2024 — Ханты-Мансийск
Основные выводы

- за сентябрь 2024 в городе Ханты-Мансийск наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Центральный, Гидронамыв, Нагорный;
- удельная цена предложения составила 120 886 руб. за кв. м. (-1,50% в сравнении с прошлым месяцем);
- в сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения уменьшилась на 1 840 руб. за 1 кв. м.;
- за прошедший месяц объем предложения уменьшился на 23 квартиры и составил 590 объектов.

Анализ предложения на вторичном рынке за сентябрь 2024

За сентябрь 2024 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 590 объектов за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение уменьшилось на 23 квартиры или на 3,75%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 100 квартир (20,41%).





Рис. 9. Структура предложения в разрезе комнатности

На вторичном рынке г. Ханты-Мансийск наибольшую долю составили 2-комнатные квартиры (39,2%) в количестве 231 квартира. Затем идут 1-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 217 квартир (36,8%). Количество 3-комнатных квартир составило 133 квартиры (22,5%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Центральный — 208 объектов (35,25%), Гидронамыв — 149 объектов (25,25%), Нагорный — 112 объектов (18,98%).

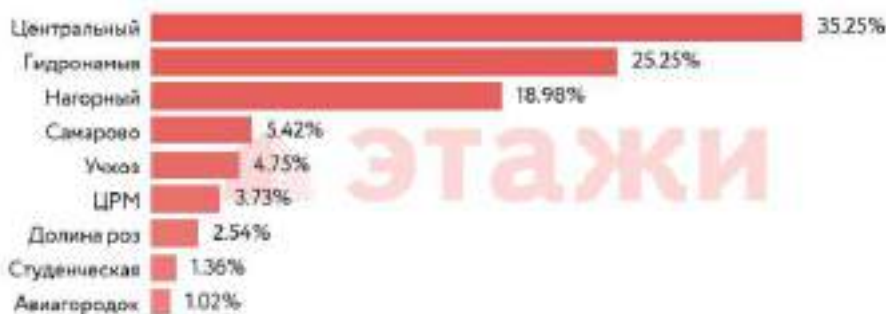


Рис. 10. Структура предложения в разрезе районов

Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за сентябрь 2024

Удельная цена предложения за сентябрь 2024 в среднем составляла 120 886 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она уменьшилась на 1 840 рублей за 1 кв. м. (-1,50%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 5 711 руб./кв. м. (4,96%).



Рис. 11. Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 133 385 руб. за 1 кв. м. Это меньше на 1 890 рублей, чем в прошлом месяце (-1,40%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 120 183 руб./кв. м., став меньше на 2 606 руб. (-2,12%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 112 378 руб./кв. м. и стали стоить меньше на 90 руб. (-0,08%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 105 301 руб., став больше на 694 руб. (0,66%).



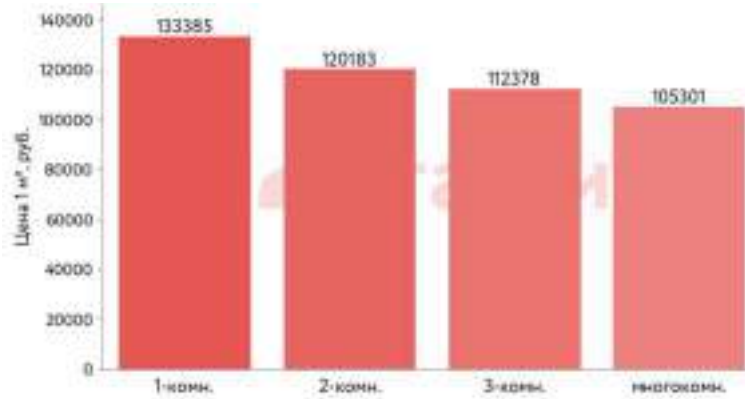


Рис. 12. Удельная цена квартир в разрезе комнатности

За сентябрь 2024 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Ханты-Мансийск стал район Авиагородок — 146 121 рубль за кв. м., объем предложения в данном районе составил 6 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район Центральный, где в среднем удельная цена составила 126 486 рублей за кв. м. (208 квартир в предложении). На 3 месте — район Нагорный с удельной ценой 122 412 рублей за кв. м. (112 квартир).

6 из 9 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.



Рис. 13. Удельная цена квартир в разрезе районов

Источник: 1. <https://kfm.etagi.com/analytics/> (https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics_review/ab/5e903cb26d2ff9fd7721daf4b27061e4f07ad1ab.pdf)

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для квартир, представленные на сайте <https://statiel.ru>, приведены на рис. 14.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.10.2024 года

Источник: Статистика рынка (по состоянию на 01.10.2024 г.)

Сроки экспозиции, сроки ликвидности, сроки продажи — сроки экспозиции квартир (в месяцах)

Сроки экспозиции, сроки ликвидности, сроки продажи — сроки экспозиции квартир (в месяцах)

Сроки экспозиции, сроки ликвидности, сроки продажи — сроки экспозиции квартир (в месяцах)

№	Объекты недвижимости	Полная группа	Средняя группа	Средняя цена за кв. м.	По группам ¹		
					A группа	B группа	C группа
1	Материалы владения земельными участками площадью до 10 кв. м.	2	7	5	4	5	8
2	Квартиры в новостройках общей площадью до 100 кв. м.	2	8	3	4	5	8
3	Квартиры в новостройках общей площадью от 100 до 140 кв. м.	5	10	3	6	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	5	12	8	6	8	11
5	Квартиры в новостройках общей площадью от 100 кв. м.	2	5	4	3	4	8
6	Квартиры вторичного рынка площадью от 100 кв. м. и более	3	7	5	4	5	8
7	Городские объекты недвижимости	1	7	4	5	4	8

Примечания:

- Сроки экспозиции определены по средней цене объекта в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объекта в различных районах Российской Федерации. Средние значения в различных регионах с различным уровнем цен (Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Екатеринбург, Новосибирск, Нижний Новгород, Калининград, Челябинск, Красноярск, Хабаровск, Владивосток, Магнитогорск, Кемерово, Иркутск, Пенза, Казань и Санкт-Петербург в пределах МКАД и Санкт-Петербург в пределах КАД и Санкт-Петербург в пределах КАД).
- При доступности информации о количестве объектов недвижимости в открытом доступе сроки экспозиции могут быть сопоставлены с группами: "наименее ликвидные объекты", "средне ликвидные объекты", "наиболее ликвидные объекты".
- Анализ ликвидности объектов недвижимости в различных регионах Российской Федерации выполнен на основании данных о количестве объектов недвижимости, выставленных на продажу на сайте statiel.ru на 01.10.2024 года.

По ссылке вложенная информация на предмет сроков экспозиции групп недвижимости при выборе по каждому виду объекта в различных районах Российской Федерации. Средние значения в различных регионах с различным уровнем цен (Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Екатеринбург, Новосибирск, Нижний Новгород, Калининград, Челябинск, Красноярск, Хабаровск, Владивосток, Магнитогорск, Кемерово, Иркутск, Пенза, Казань и Санкт-Петербург в пределах МКАД и Санкт-Петербург в пределах КАД и Санкт-Петербург в пределах КАД).

Группы: A группа - объекты с наименьшим сроком экспозиции; B группа - объекты со средним сроком экспозиции; C группа - объекты с наибольшим сроком экспозиции.

Группы: A группа - объекты с наименьшим сроком экспозиции; B группа - объекты со средним сроком экспозиции; C группа - объекты с наибольшим сроком экспозиции.

Рис. 14. Срок экспозиции для квартир

Источник: 1. <https://www.statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024/korrektirovki-zhilikh-zdaniy-i-pomeshcheniy/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoi-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda>



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

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество

¹ <https://www.statrleit.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>



инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%;
- квартир вторичного рынка – на 6,0%;
- индивидуальных домов – на 12,0%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%;
- торговых помещений и зданий – на 10,0%;
- административных помещений и зданий – на 8,0%;
- складских помещений и зданий – на 10,0%;
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных



коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Попрежнему востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://www.statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок 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.

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.



В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

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



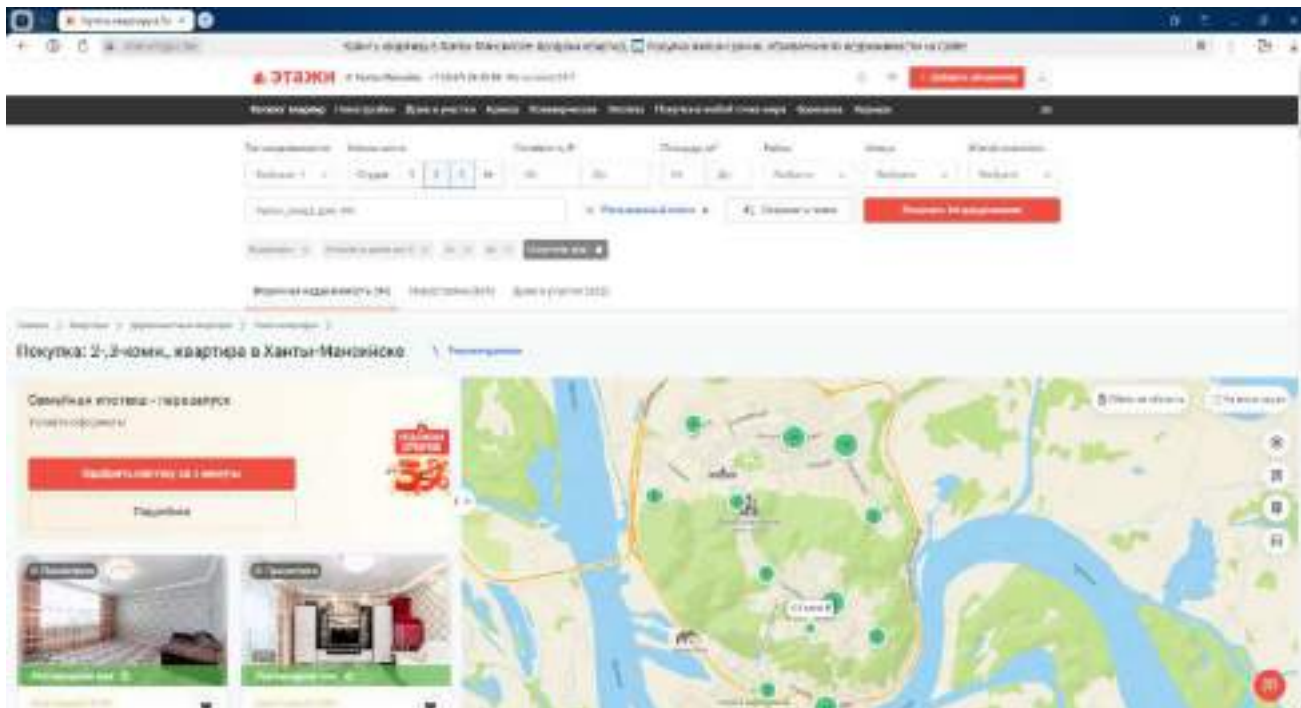
Наименование показателя	Значение показателя
физическое состояние объекта недвижимости	не локализовалось
тип отделки объекта недвижимости	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

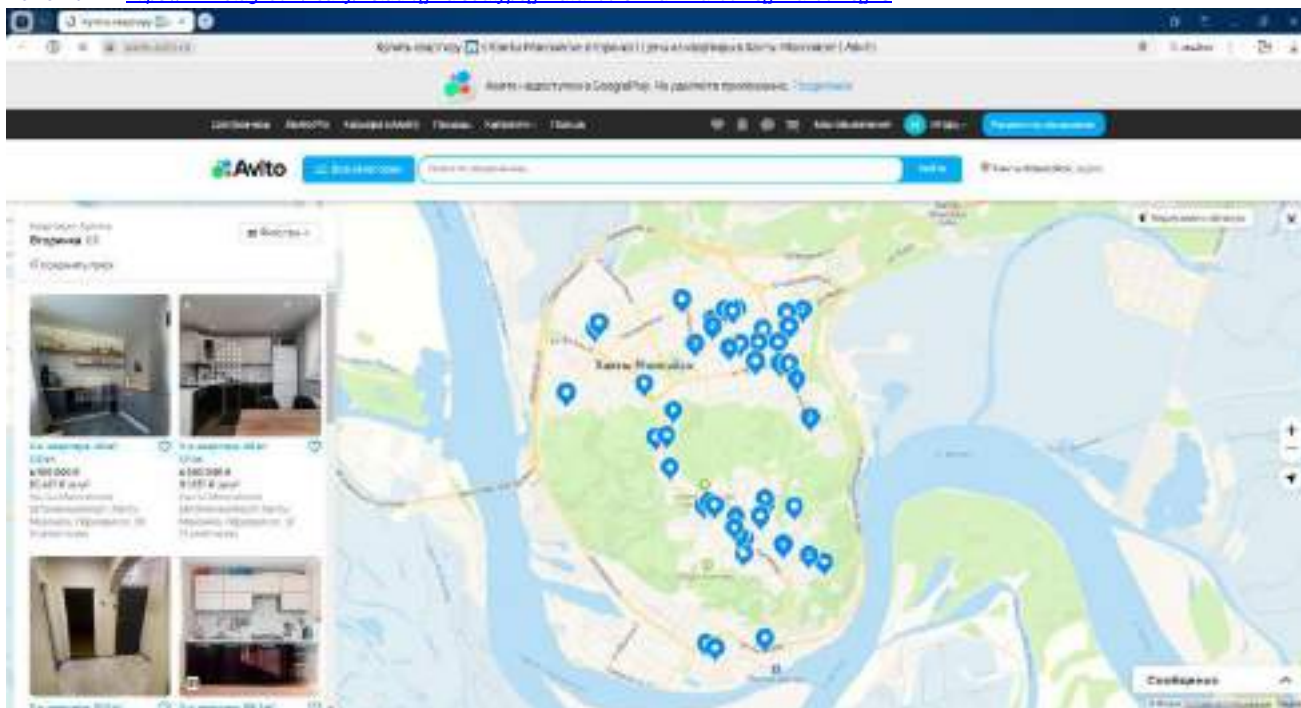
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

По состоянию на дату оценки оценщику доступны предложения по продаже квартир, аналогичных оцениваемой:



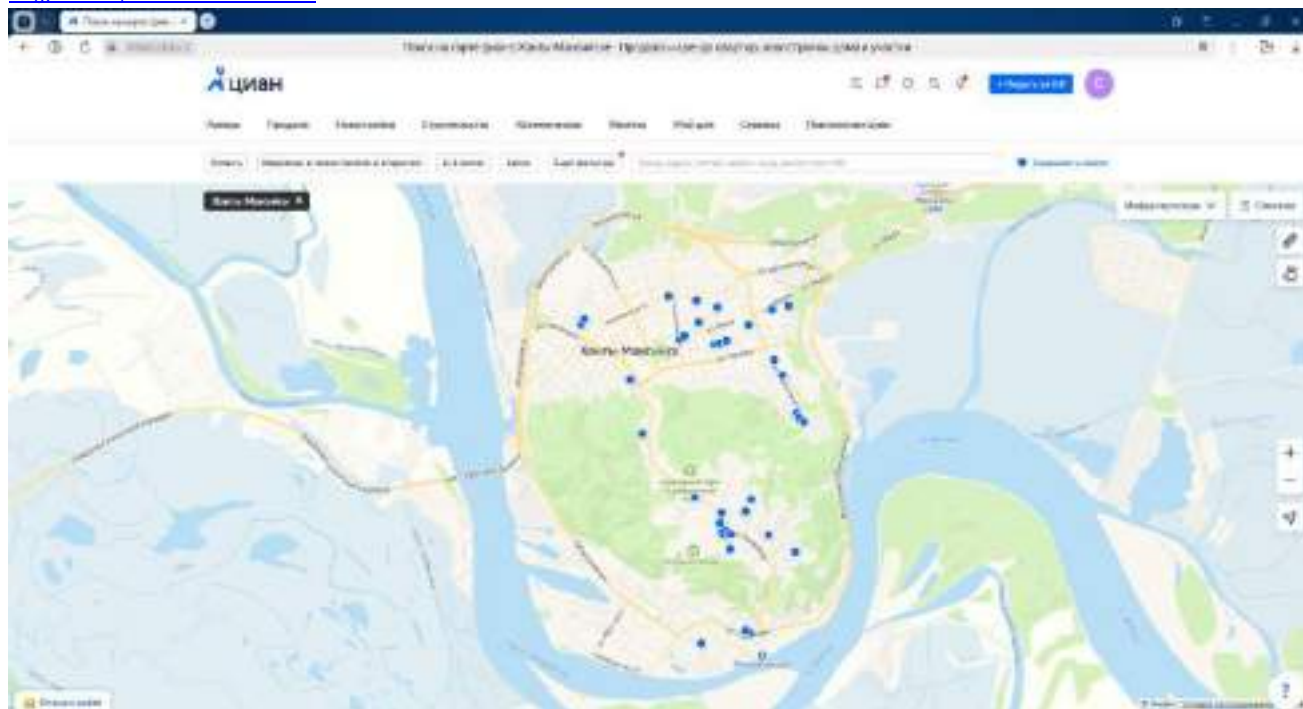
Источник: 1. [https://khn.etagi.com/realty/?studio\]=false&type\]=flat&floors_max=2&rooms\]=2&rooms\]=3](https://khn.etagi.com/realty/?studio]=false&type]=flat&floors_max=2&rooms]=2&rooms]=3)



Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/prodam/vtorichka-ASqBAqICakSSA8YQ5qeMUq?context=F4sIAAAAAAAA_0q0MrSqLravsFJK8rPDUhMT1WYlRyYtILKTSxQsq4FBAAA_8Xe4TEHwAAAA&F=ASqBAQFCA



[kSSA8YQ5geMUgFAvqgkhFmCWQFFkC4UeyJmcm9tIjpudWxsLCJ0byl6Mn0&localPriority=1&map=eyJzZWFyY2hBcmVhlp7lmxhdEJvdHRvbSI6NiAuOTU5ODg3MDM3MTc0MDMsImxhdFRvcCl6NjEuMDI3MzExMjkzOTc1NzE0LjJsbnZ5MjY4NDQ5MDk1MjE0OCwibG9uUmlnaHQiOiY5LjE2NzY4OTQyMTM4Njc2fSwiem9vbSI6MTN9](https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99693542231525%2C69.04164669569568&deal_type=sale&engine_version=2&maxfloorn=2&offer_type=flat®ion=5041&room2=1&room3=1&zoom=14)



Источник: 1

https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99693542231525%2C69.04164669569568&deal_type=sale&engine_version=2&maxfloorn=2&offer_type=flat®ion=5041&room2=1&room3=1&zoom=14

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с оцениваемыми объектами.

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 28.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
3-х комнатные квартиры	
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 17
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 46
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23/1
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 78
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 41
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 50А
2-х комнатные квартиры	
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 20
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 107
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39
Объект 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20
Объект 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
3-х комнатные квартиры					
Объект 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 2	1	ТЗ № 4	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 3	1	ТЗ № 1	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 4	1	ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 5	1	ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 6	1	ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
2-х комнатные квартиры					
Объект 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 2	1	ТЗ № 4	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 3	1	ТЗ № 1	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 4	1	ТЗ № 1	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 5	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 6	1	ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 7	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1
Объект 8	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	112,651	127 461,1

* - в соответствии с данными, представленными на сайте: <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-daniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3568-na-mestopozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

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
3-х комнатные квартиры							
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,00	ремонт эконом класса
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	53,50	косметический ремонт
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,20	косметический ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	54,80	ремонт эконом класса
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	68,10	ремонт эконом класса

Передан через Диадок 20.11.2024 11:17 GMT+03:00

2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208

Страница 54 из 252



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 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,80	косметический ремонт
2-х комнатные квартиры							
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	42,80	косметический ремонт
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	42,00	косметический ремонт
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	42,30	косметический ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	40,00	стандартный ремонт
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	52,90	стандартный ремонт
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	51,90	стандартный ремонт
Объект 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	53,30	косметический ремонт
Объект 8	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	53,00	косметический ремонт

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о дополнительных физических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
3-х комнатные квартиры	
Объект 1	встроенная мебель
Объект 2	отсутствует
Объект 3	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)
Объект 4	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)
Объект 5	встроенная мебель
Объект 6	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)
2-х комнатные квартиры	
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)
Объект 3	отсутствует



Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 4	отсутствует
Объект 5	встроенная мебель
Объект 6	встроенная мебель
Объект 7	встроенная мебель
Объект 8	встроенная мебель

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

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
3-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
2-х комнатные квартиры				
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
3-х комнатные квартиры		
Объект 1	5 350 000	102 885
Объект 2	4 600 000	85 981
Объект 3	5 300 000	101 533
Объект 4	5 800 000	105 839
Объект 5	6 400 000	93 979
Объект 6	4 700 000	89 015
	мин	85 981
	макс	105 839
	среднее	96 539
	медиана	97 756
	стандартное отклонение	8 079
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	8,37%
2-х комнатные квартиры		
Объект 1	4 540 000	106 075
Объект 2	4 000 000	95 238
Объект 3	4 900 000	115 839
Объект 4	5 000 000	125 000
Объект 5	5 300 000	100 189
Объект 6	4 600 000	88 632
Объект 7	5 150 000	96 623
Объект 8	4 500 000	84 906
	мин	84 906
	макс	125 000
	среднее	101 563
	медиана	98 406
	стандартное отклонение	13 546
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	13,34%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 28, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 85 981 до 105 839 руб./кв. м – для 3-х комнатных квартир;
- от 84 906 до 125 000 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир.

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

Коэффициент вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>



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

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

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж) для 3-х комнатных квартир и средний разброс значений признака выборки (удельных цен продаж) для 2-х комнатных квартир.

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:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 1,35% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,96% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,59% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,02% в квартал.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 29).



Таблица 29.

Показатель ликвидности	Градации сроков экспозиции				
	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).

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



связи.

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120. 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. 30.

Таблица 30.

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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.



Таблица 31.

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

Справочник цен на недвижимость-2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

11. Передаваемые имущественные права

11.1. Передаваемые имущественные права

В этом разделе приведены корректирующие коэффициенты (корректировки), рассчитанные на основе данных экспертного опроса и использованы для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта сделки видом передаваемых имущественных прав.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁷¹

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Специальные условия для квартир, предоставляемых на правах требования строящегося дома только что завершенного, к удельной цене такой же квартиры, предоставляемой на правах собственности	0,94	0,90	0,05
Специальные условия для квартир, предоставляемых на правах требования строящегося дома завершенного менее года, к удельной цене такой же квартиры, предоставляемой на правах собственности	0,88	0,80	0,07

⁷¹ Права аренды права собственности от ИДУ на 4 недели

Справочник цен на недвижимость-2023. Жилье повышенной комфортности. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 297. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Объект-аналог	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершенное)	право требования (строительство дома завершенного менее года)
собственность		1,00	1,05	1,18
право требования (строительство дома только что завершенное)		0,94	1,00	1,11
право требования (строительство дома завершенное менее года)		0,88	0,90	1,00

Справочник цен на недвижимость-2023. Жилье повышенной комфортности. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁷¹

Таблица 298. Относительные удельной цены квартиры переданной на правах требования (строительство дома только что завершенное), к удельной цене такой же квартиры, переданной на правах собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,92	0,99
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,95	0,92	0,99
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,96	0,92	0,98
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Значения величины. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложения квартир			
1. Старый фонд	3,5%	1,4%	6,5%
2. Массовое новое типовое строительство	4,5%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,9%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Значения величины. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁷⁴

Таблица 325. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,7%	2,9%	8,4%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	5,0%	1,8%	8,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	5,0%	3,0%	8,5%
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	5,9%	3,1%	8,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Значения величины. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 326. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое новое типовое строительство.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	3,2%	7,8%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	4,8%	2,6%	7,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	5,4%	2,8%	8,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	6,3%	2,8%	7,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Значения величины. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁷⁴

Таблица 327. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 3. Массовое современное жилье.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	1,9%	6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	3,7%	1,7%	5,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	4,2%	2,2%	6,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	4,2%	2,2%	6,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Значения величины. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 328. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,9%	1,3%	6,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	4,1%	1,8%	6,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	4,3%	2,2%	6,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	4,9%	1,9%	7,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 33.



Таблица 33.

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

Справочник оценки недвижимости 2023. Диск недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

13.1.2. Коллективное мнение экспертов – сотрудников банковских структур

13.1.2.1. Значение скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 333. Значение «Скидки на торг» усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложения квартир			
1. Старый фонд	7,7%	6,4%	9,1%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	6,1%	7,2%
3. Массовое современное жилье	4,4%	3,6%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,0%	4,0%	6,1%

Справочник оценки недвижимости 2023. Диск недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 338. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,1%	2,8%	9,5%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,6%	9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,9%	2,6%	5,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,4%	3,1%	9,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,2%	2,8%	9,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценки недвижимости 2023. Диск недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 340. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	2,6%	9,4%
2	Санкт-Петербург	6,1%	2,7%	9,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	3,2%	9,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,2%	2,8%	9,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	6,5%	3,1%	9,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 34).

Справочник оценки недвижимости 2023. Диск недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 337. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,1%	3,1%	11,1%
2	Санкт-Петербург	8,3%	4,3%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,0%	3,0%	11,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	-	12,1%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,7%	3,8%	11,7%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 339. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

3. Массовое современное жилье

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,6%	2,0%	7,3%
2	Санкт-Петербург	4,0%	1,8%	6,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	1,6%	6,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	4,4%	1,7%	7,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	4,3%	1,6%	6,9%
6	Курортные регионы	-	-	-



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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	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	0,83	0,81	0,86
Райцентры и поселки городского типа в развитой промышленности	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,52	0,62
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87

Справочник оценщика недвижимости 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия

Значения территориальных коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье²

Таблица 15. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,77	0,90
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,88
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 13. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Ступень массового пункта», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог				
	I	II	III	IV	V
1	1,00	1,03	1,03	1,00	1,75
II	0,83	1,00	1,11	1,25	1,46
III	0,75	0,91	1,00	1,15	1,31
IV	0,67	0,83	0,87	1,00	1,16
V	0,67	0,83	0,79	1,00	1,00

Таблица 14. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Ступень массового пункта», усредненные по городам России.

4. Жилье повышенной комфортности	Аналог	
	I	II
I	1,00	1,17
II	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,84
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,65	0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,65	0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,73	0,65	0,80
6	Курортные регионы	-	-	-



Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Районеры и поселки городского типа остококостровых районов по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	0,61	0,78
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,55	0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,66	0,57	0,74
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,56	0,73
6	Курортные районы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,73	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,75	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77	0,94
6	Курортные районы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 37.

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

Таблица 37.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высокой застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окрестности городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высокой застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окрестности городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

		элемент					
		I	II	III	IV	V	
объект анализа	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	I	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30
	II	0,92	1,00	1,00	1,13	1,28	
	III	0,86	0,94	1,00	1,07	1,21	
	IV	0,81	0,88	0,94	1,00	1,14	
	V	0,71	0,79	0,83	0,88	1,00	

Таблица 39. Матрица соотношения значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

		элемент					
		I	II	III	IV	V	
объект анализа	4. Жилье повышенной комфортности	I	1,00	1,08	1,13	1,20	1,28
	II	0,93	1,00	1,05	1,12	1,24	
	III	0,88	0,95	1,00	1,06	1,17	
	IV	0,83	0,89	0,94	1,00	1,10	
	V	0,75	0,81	0,85	0,91	1,00	



Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье¹³

Таблица 40. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, элитной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,88	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,87	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 42. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,74	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75	0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,74	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности¹⁴

Таблица 44. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Центры деловой активности, элитной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,87	0,97
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 46. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,87
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,78	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,75	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 41. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, элитные кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,80	0,90
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,79	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,80	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 43. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62	0,78
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,64	0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64	0,80
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 45. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, элитные кварталы по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,83	0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,82	0,94
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости 2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к культурному и историческому центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,83
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,66	0,74
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,70	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,68	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 изданиях:

- «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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полная версия.				Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полная версия.																																																																									
Значения корректирующих, усредненные по городам России, в доверительный интервал				Матрица коэффициентов																																																																									
Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу</td> <td>0,73</td> <td>0,71</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу	0,73	0,71	0,75	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="3">состояние</th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки</td> <td>хорошее</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>удовл.</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>неудовл.</td> <td>0,75</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	состояние			хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34		удовл.	0,86	1,00	1,15		неудовл.	0,75	0,83	1,00																																				
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																											
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу	0,85	0,84	0,86																																																																										
Отношение удельной цены в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) в среднем по городу	0,73	0,71	0,75																																																																										
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	состояние																																																																												
	хорошее	удовл.	неудовл.																																																																										
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34																																																																									
	удовл.	0,86	1,00	1,15																																																																									
	неудовл.	0,75	0,83	1,00																																																																									
Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полная версия.				Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полная версия.																																																																									
Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов				Таблица 225. Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (всем доме).																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,87</td> <td>0,81</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург</td> <td>0,87</td> <td>0,81</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью населения 500-1000 тыс чел.</td> <td>0,85</td> <td>0,79</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с численностью населения до 500 тыс чел.</td> <td>0,86</td> <td>0,80</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Курортные регионы</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,87	0,81	0,94	2	Санкт-Петербург	-	-	-	3	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93	4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,85	0,79	0,91	5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,86	0,80	0,93	6	Курортные регионы	-	-	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,80</td> <td>0,71</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург</td> <td>0,76</td> <td>0,65</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью населения 500-1000 тыс чел.</td> <td>0,75</td> <td>0,66</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с численностью населения до 500 тыс чел.</td> <td>0,76</td> <td>0,67</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Курортные регионы</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,80	0,71	0,90	2	Санкт-Петербург	-	-	-	3	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,76	0,65	0,86	4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,75	0,66	0,85	5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,76	0,67	0,86	6	Курортные регионы	-	-	-
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																										
1	Москва	0,87	0,81	0,94																																																																									
2	Санкт-Петербург	-	-	-																																																																									
3	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,93																																																																									
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,85	0,79	0,91																																																																									
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,86	0,80	0,93																																																																									
6	Курортные регионы	-	-	-																																																																									
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																										
1	Москва	0,80	0,71	0,90																																																																									
2	Санкт-Петербург	-	-	-																																																																									
3	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,76	0,65	0,86																																																																									
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,75	0,66	0,85																																																																									
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,76	0,67	0,86																																																																									
6	Курортные регионы	-	-	-																																																																									

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка»
Передан через Диадок 20.11.2024 11:17 GMT+03:00
2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208



недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 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. 39.

Таблица 39. Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

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

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Массовые жилые светлые постройки, 3. Массовые современные жилые, 4. Жилые повышенной комфортности	0,96	0,95 - 0,97
Стены из уральной цем. кирпичей в доме с монолитными стенами и уральной цем. такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91 - 0,94
3. Старый фонд	0,64	0,63 - 0,66
Стены из уральной цем. кирпичей в доме со старыми из шлакоблоков и уральной цем. такой же квартир в доме с кирпичными стенами	0,74	0,73 - 0,76

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

2. Массовые жилые светлые постройки, 3. Массовые современные жилые, 4. Жилые повышенной комфортности¹³

Таблица 126. Отношение удельной цены квартиры в доме с кирпичными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,93 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,97	0,94 - 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94 - 0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,94 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,93 - 0,99
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд¹⁴

Таблица 128. Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,79 - 0,90
2	Санкт-Петербург	0,84	0,79 - 0,90
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,79 - 0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,79 - 0,90
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Матрица коэффициентов

Таблица 124. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовые жилые светлые постройки, 3. Массовые современные жилые, 4. Жилые повышенной комфортности	материал		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект сравнения	кирпичные стены	1,00	1,04
	монолитные стены	0,96	1,00
	панельные стены	0,93	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Матрица коэффициентов

Таблица 125. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд	материал		
	кирпичные стены	шлакоблочные стены	панельные стены
объект сравнения	кирпичные стены	1,00	1,10
	шлакоблочные стены	0,84	1,00
	панельные стены	0,74	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89 - 0,97
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91 - 0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90 - 0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по России в целом.

Таблица 129. Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,63 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,77	0,63 - 0,95
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,67 - 0,81
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,63 - 0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,71	0,64 - 0,77
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год.



Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.
Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным на крайних этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верный жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)

Сравнение цен на недвижимость-2023. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты и границы доверительных интервалов по городам
Полная версия

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 168. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96 - 0,97
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91 - 0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые новостройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,98 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,98 - 0,99

Сравнение цен на недвижимость-2023. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты и границы доверительных интервалов по городам
Полная версия

Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	объект оценки	аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж		1,00	1,04	1,06
последний этаж		0,97	1,00	1,05
первый этаж		0,92	0,95	1,00

Сравнение цен на недвижимость-2023. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты и границы доверительных интервалов по городам
Полная версия

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 172. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,98	0,96 - 1,00
2	Московская область	0,97	0,94 - 0,99
3	Санкт-Петербург	0,98	0,95 - 1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91 - 0,99
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,90 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,94 - 0,99
7	Курортные регионы	-	-

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилые новостройки	объект оценки	аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж		1,00	1,01	1,12
последний этаж		0,99	1,00	1,11
первый этаж		0,99	0,90	1,00

Сравнение цен на недвижимость-2023. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты и границы доверительных интервалов по городам
Полная версия

Таблица 173. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,96
2	Московская область	0,92	0,88 - 0,96
3	Санкт-Петербург	0,94	0,90 - 0,97
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89 - 0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88 - 0,96
7	Курортные регионы	-	-



Справочник ценника недвижимости 2023. Элементность. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 174. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,98	0,94	0,99
2	Московская область	0,99	0,95	1,00
3	Санкт-Петербург	0,97	0,94	1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,96	1,00
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,95	1,00
7	Курортные регионы	0,98	0,95	1,00

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по результатам сравнительного исследования, которые показывают различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

Этаж	Комментарий
мансардный этаж	«Этаж мансардный» (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши. При этом линии пересечения плоскости крыши и фасада должны быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	«Часть, но отсутствуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли и высота, которая не превышает высоту этажа помещений. Этаж считается цокольным, если его высота выше отметки земли менее 3 м»

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,83	0,93

Справочник ценника недвижимости 2023. Элементность. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов.
Полная версия.

Таблица 192. Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,83	0,93
2	Московская область	0,89	0,85	0,94
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,94
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,83	0,91
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83	0,91
7	Курортные регионы	0,88	0,83	0,91

Справочник ценника недвижимости 2023. Элементность. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов.
Полная версия.

Таблица 175. Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,89	0,93
2	Московская область	0,91	0,88	0,94
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88	0,93
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,89	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97
7	Курортные регионы	0,90	0,87	0,93

Справочник ценника недвижимости 2023. Элементность. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов.
Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,87	0,93
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,86	0,91

Справочник ценника недвижимости 2023. Элементность. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и границы интервалов по категориям городов.
Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 191. Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Московская область	0,92	0,88	0,96
3	Санкт-Петербург	0,92	0,89	0,96
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88	0,94
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,93
7	Курортные регионы	0,91	0,88	0,94

Таблица 193. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположенный» усредненные по городам России.

элемент сравнения	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	этаж		
		средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
		средний этаж	1,00	1,08	1,14
мансардный этаж	0,92	1,00	1,04	
	0,88	0,96	1,03	



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Важная информация. Элементы корректировки «численности комнат» и «площади объекта» и «площади квартиры и, соответственно, с элементом «площадь «объекта недвижимости (квартиры, комнаты)». Не рекомендуется использовать для этих корректировок одновременно, поскольку при одновременном применении может возникнуть «двойному счету» и получить неверные результаты оценки, связанные с изменением рыночной стоимости.

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

Таблица 139. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки Стоимость удельной цены двухкомнатной квартиры с двумя комнатами в отличие от однокомнатной квартиры.	0,92	0,91 - 0,93
Стоимость удельной цены четырех и более комнатной квартиры в отличие от однокомнатной квартиры.	0,96	0,95 - 0,97
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности Стоимость удельной цены двухкомнатной современной квартиры в отличие от однокомнатной квартиры.	0,93	0,92 - 0,94
Стоимость удельной цены четырех и более комнатной квартиры в отличие от однокомнатной квартиры.	0,98	0,98 - 0,98

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 141. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
1-комнатная	1,00	1,00	1,00
2-3-комнатная	0,92	1,00	1,00
4- и более комнатная	0,88	0,93	1,00

Таблица 142. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
1-комнатная	1,00	1,00	1,14
2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
4- и более комнатная	0,91	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов¹⁾

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.	аналог			
	до 30	30-50	50-90	90-150
до 30	1,00	1,07	1,12	1,18
30-50	0,93	1,00	1,06	1,08
50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

г. Москва

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м. ¹⁾	аналог		
	до 30	30-50	50-150
до 30	1,00	1,21	1,31
30-50	0,83	1,00	1,09
50-150	0,76	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полная версия. Московская область

Таблица 163. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,10	1,16	1,23
	30-50	0,91	1,00	1,05	1,11
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,06
	90-150	0,82	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)

Таблица 165. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,05	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 11 до 150 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,95	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. г. 2020 г.

Изменения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		А	Б
1. Относительная цена: квартиры с кухней 7-10 кв.м и удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02	1,04
2. Относительная цена: квартиры с кухней 10-15 кв.м и удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,06	1,05	1,08
3. Относительная цена: квартиры с кухней 15-30 кв.м и удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14
4. Относительная цена: квартиры с кухней более 30 кв.м и удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,09	1,13

Матрица коэффициентов

Таблица 113

Объект оценки	Площадь, кв.м.	аналог			
		до 7 кв.м	7-10 кв.м	10-15 кв.м	15-30 кв.м
квартира для ипотеки: 1. Старый фонд, 2. Максимально низкая стоимость, 3. Максимально современная кухня, 4. Число комнатной комплектности	3-7 кв.м	1,00	0,97	0,93	0,88
	7-10 кв.м	1,03	1,00	0,95	0,91
	10-15 кв.м	1,06	1,05	1,00	0,96
	15-30 кв.м	1,13	1,10	1,05	1,00
>30 кв.м	1,11	1,08	1,03	0,98	

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 балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Справочник оценки недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полной версии.

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией		

Справочник оценки недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полной версии.

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 211. Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Московская область	0,93	0,90	0,96
3	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,96
4	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,96
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,89	0,95
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,89	0,96
7	Курортные регионы	0,91	0,89	0,93

Справочник оценки недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полной версии.

Матрица коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

Наличие балкона/лоджии	аналог		
	есть	нет	
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45, 46.

Таблица 45.

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

Справочник оценки недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полной версии.

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

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	1,05	1,05
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом		
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	0,97	0,96

Справочник оценки недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по Полной версии.

Матрица коэффициентов

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла	Аналог			
	2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел	
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

Из таблицы 269 видно, что на стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузлов, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность разным квартирам одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей.



недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты для различных групп недвижимости и. Показатели.

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,08	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,06
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,90	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Таблица 65. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,00	1,00	1,12
от 500 до 1000	0,84	1,00	1,00	1,06
от 1000 до 1500	0,82	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 67. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.



Таблица 69. Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Санкт-Петербургу.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,10	1,13
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,91	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,88	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Таблица 71. Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,07	1,10
от 500 до 1000	0,96	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,93	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,91	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.
Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость квартиры наличием огороженной придомовой территории.

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

Таблица 81. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,94	0,93	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности²³

Таблица 83. Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,99
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,92	0,99
6	Курортные поселки	-	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 84. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие огороженной территории», усредненные по городам России

объект оценки	3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
	огороженная территория	огороженная территория	без ограждения
		1,00	1,00	1,00
без ограждения	0,94	1,00	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.



Таблица 51.

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

Справочник ценника недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,92 - 0,96

Сравнение ценника недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 93. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России:

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	аналог	
	организованная	без парковки
объект оценки без парковки	1,00	0,94
аналог с парковкой	0,94	1,00

Сравнение ценника недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 93. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,94
2	Московская область	0,95	0,91 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91 - 0,98
4	города с численностью населения более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,94	0,90 - 0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,91 - 0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,91 - 0,98
7	Курортные регионы	0,94	0,91 - 0,98

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Справочник ценника недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности. Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с указанными видовыми характеристиками	0,92	0,91 - 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89 - 0,91

Таблица 94. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России:

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
	организованная	без парковки
объект оценки без парковки	1,00	1,11
аналог с парковкой	0,90	1,00

Сравнение ценника недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 96. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,91 - 0,94
2	Московская область	0,92	0,91 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,90	0,87 - 0,93
4	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,91 - 0,96
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90 - 0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,87 - 0,93
7	Курортные регионы	0,90	0,87 - 0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 стадии роста. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 1,35% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,96% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,59% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,02% в квартал.

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается около 4 месяцев.

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

- от 0,22% до 3,47%.

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

8. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

9. 21 февраля 2022 года президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

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

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве квартир.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

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

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).



Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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, 1 м², 1 м³) аналогичного объекта. 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 (длина, 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 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных



стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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 п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, 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. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «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 объекта (объектов) оценки представлен в табл. 53.

Таблица 53.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных 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	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	метод корректировок и метод экспертных оценок (в части
Метод регрессионного	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета	Метод использовать целесообразно	используются

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
анализа	предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	не целесообразно	корректировок)
Метод прямой капитализации	<p align="center">Доходный подход</p> <p>В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершённых 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.</p>	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.



6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. 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 единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
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 (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{3y} - площадь объекта, кв. м.



Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 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.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально приближенные по местоположению к адресу объекта (объектов) оценки, и наиболее схожие по физическим (в основном площадь объекта) и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5230					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1/2 (первый)	52,0	5 350 000	102 885
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1/2 (первый)	53,5	4 600 000	85 981
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1/2 (первый)	52,2	5 300 000	101 533
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	1/2 (первый)	68,1	6 400 000	93 979
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	1/2 (первый)	52,8	4 700 000	89 015
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:4738					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2/2 (последний)	42,80	4 540 000	106 075
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2/2 (последний)	42,00	4 000 000	95 238
Объект-аналог 4	Объект анализа 3	2/2 (последний)	42,30	4 900 000	115 839
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	2/2 (последний)	40,00	5 000 000	125 000

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Расположение оцениваемых квартир и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 15, 16.

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



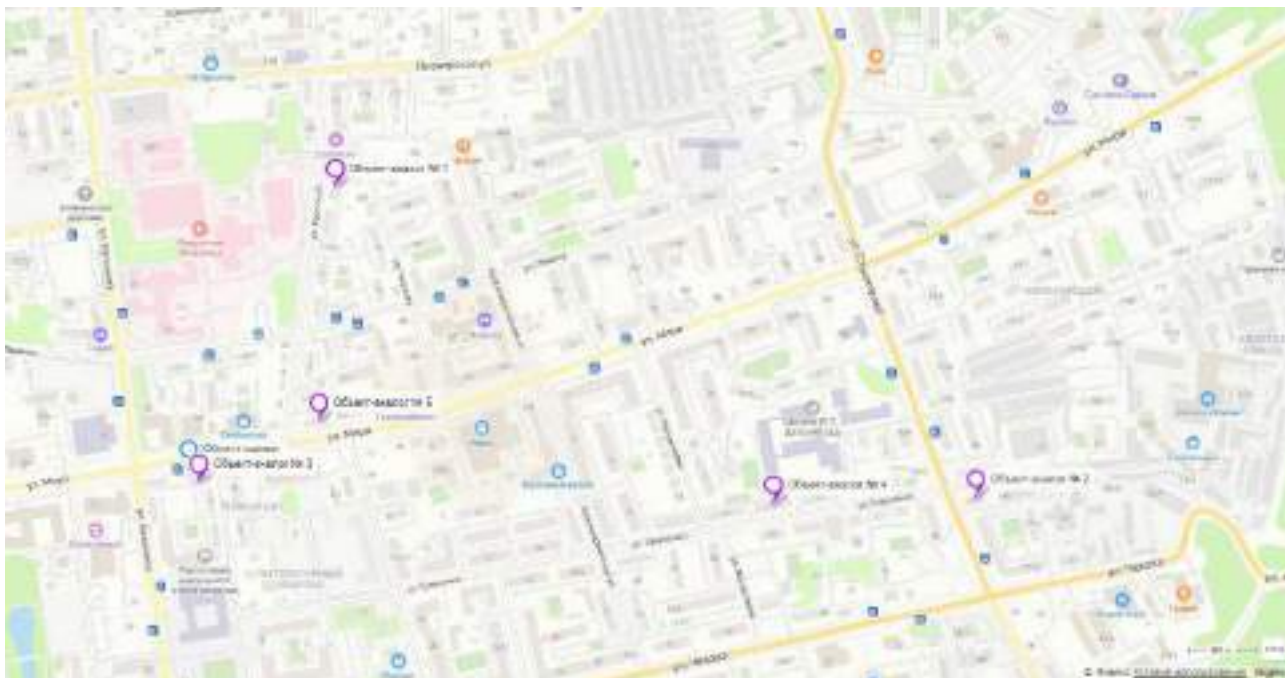


Рис. 15. Расположение оцениваемой 3-х комнатной квартиры и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск



Рис. 16. Расположение оцениваемой 2-х комнатной квартиры и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

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.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 55.

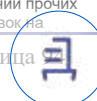
Таблица 55.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5230							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, д. 17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 46	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23/1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 41	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 50А	Отличия существенные, вводится корректировка. Данная корректировка учтена в корректировке на типовую зону в пределах города.
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	ТЗ № 4	ТЗ № 1	ТЗ № 3	ТЗ № 1	Отличия существенные, вводится корректировка.
район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	112,651	112,651	112,651	112,651	112,651	112,651	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	127461,1	127461,1	127461,1	127461,1	127461,1	127461,1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	последний	первый	первый	первый	первый	первый	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	52,4	52,0	53,5	52,2	68,1	52,8	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	7,5	7,8	8,4	7,1	8,8	7,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	совмещенный	раздельный	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса	косметический ремонт	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический 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	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	встроенная мебель	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:000000:4738							
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.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.	Отличия существенные, различия в адресном ориентире учитывались при введении прочих поправок на



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Маяковского, д. 4, кв. 9	Крупской, д. 20	Мира, д. 107	Калинина, д. 28	Калинина, д. 30		местоположение
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	ТЗ № 4	ТЗ № 1	ТЗ № 1		Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города
район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	112,651	112,651	112,651	112,651	112,651		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	127461,1	127461,1	127461,1	127461,1	127461,1		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	последний	последний	последний	последний		Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	41,8	42,8	42,0	42,3	40,0		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	7,4	8,0	7,2	11,0	7,3		Отличия существенные, вводится поправка на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный		Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	требует косметического ремонта	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт		Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 55 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов для оцениваемой 3-х комнатной квартиры необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);



- поправку на местоположение (в части адресного ориентира (типовой зоны в пределах города));
- поправку физические характеристики (в части поправки на этаж расположения);
- поправку физические характеристики (в части поправки на общую площадь);
- поправку физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки);
- поправку на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Также анализ данных представленных в табл. 55 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов для оцениваемой 2-х комнатной квартиры необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части адресного ориентира (типовой зоны в пределах города));
- поправку физические характеристики (в части поправки на этаж расположения);
- поправку физические характеристики (в части поправки на общую площадь);
- поправку физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

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. 56.

Таблица 56.

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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде на активном рынке в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по коллективному мнению экспертов - оценщиков)	5,9
---	--	---	-----

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 325. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,7%	2,9% - 8,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,8% - 8,3%
4	Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,8%	2,9% - 8,5%
5	Города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,9%	3,1% - 8,6%
6	Курортные регионы	-	-

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде на активном рынке в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,7
---	---	---	-----



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

рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. 500 тыс. чел. (по мнению сотрудников банковских структур)

Подтверждение информации

Справочник недвижимости в России - 2023. Данные о недвижимости. Квартиры в разных районах городов и в загородных районах городов. По всей России.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов³⁰

Таблица 337. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. I. Старый фонд.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,1%	3,1%	11,1%
2	Санкт-Петербург	8,3%	4,3%	12,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,5%	3,5%	11,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,1%	12,1%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	7,7%	3,8%	11,7%
6	Курортные регионы	-	-	-

3 Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Среднее значение при продаже квартир в средних городах 8,8

Подтверждение информации



СРД 34, май 2024 г.

1.3.2. Корректировки на уторговляии для объектов недвижимости

Пояснение: при представлении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и по периодическим изданиям по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговляии для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складские		Итоговая оценка
	Данные	Данные	Данные	Данные	Данные	Данные	Данные		
Великий Новгород									
Воронеж	4-8 (1,8)	5-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Санкт-Петербург	4-5 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Ульяновск	3-4 (1,8)	3-8 (1,8)	4-5 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Москва	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Новосибирск	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Нижний Новгород	3-5 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
С. Петербург	3-5 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Среднее по группе городов	4,2	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
Средняя группа									
Владивосток	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Омск	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Самарское	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Свердловск	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Тюмень	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Тотал	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)
Среднее по группе городов	4,2	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
Итоговые значения и итоговая оценка									
Итоговая оценка	3-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)	4-8 (1,8)

4 Данные, представленные на аналитическом портале www.statiret.ru Значение при продаже квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м в городах группы Б 6,0

Подтверждение информации



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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2024

Ссылка: Адресная информация о продаже квартир на 01.10.2024

Информация, полученная от собственника, продавца квартиры (рыночной стоимости) квартиры. Информация о скидке на торг при продаже квартиры на вторичном рынке (информация о цене покупки квартиры (рыночной цене) и о цене уступочной покупки (предложенной цене)).

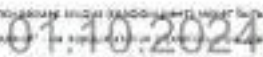
По состоянию на дату проведения анализа продаж и покупок объектов недвижимости в интересующий период (установленный во время исследования) скидочный коэффициент (скидка, указанная в рекламном объявлении). Если цена рекламного предложения больше рыночной, скидка имеет отрицательный характер, по которому при продаже с нормальным спросом выводится в первую очередь. Если же продавец изначально указал цену рекламного предложения, то это квартира "повисевшая" без сделок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до уровня с учетом скидочной скидки на торг. Подобно в аналогичных рекламных объявлениях сайта города 30% предложенной стоимости указывается для квартир, которые не продаются по заявленной цене.

На основании анализа рынка (объектов, находящихся на предметной территории, аналогичных по характеристикам, географическому местоположению и др.)

№	Объект недвижимости	Рыночная цена, руб.	Вторичная цена, руб.	Среднее значение по РФ, руб.	По регионам		II группа
					A группа	B группа	
1	Квартиры в строящемся объекте площадью до 70 кв. м	0,08	0,36	0,34	0,55	0,34	0,32
2	Квартиры в строящемся объекте площадью до 190 кв. м	0,08	0,31	0,34	0,53	0,38	0,32
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,08	0,36	0,33	0,54	0,33	0,31
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,07	0,36	0,32	0,33	0,32	0,30
5	Объекты вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,08	0,34	0,33	0,54	0,38	0,34
6	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,08	0,37	0,34	0,53	0,34	0,32
7	II группа (среднее значение по РФ)	0,08	0,34	0,34	0,55	0,34	0,32

Примечания:

- Понятие "активный рынок" и обоснование соответствующего уровня скидочного коэффициента может быть рассмотрено применительно к правилам:
 - для объектов, расположенных в центральной части города для "Умелки" - в соответствии с требованиями "Умелки" - комплексная;
 - для объектов, расположенных в административном центре для "Умелки" - отдельно для "Умелки" - в соответствии с требованиями "Умелки".
- Анализ объектов с учетом их принадлежности к объектам недвижимости Российской Федерации учитывает данные о местоположении объектов недвижимости, исходя из того, какие регионы:



Среднее значение, с учетом округлений 7

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже квартир в размере (минус) 7%, учитывая расположение объекта (объектов) оценки в центральной части города, а также то, что объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 112,651 тыс. чел. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itoqi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202024%20год.docx>)).

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 оцениваемым объектам. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи жилой недвижимости (квартир), аналогичных объекту (объектам) оценки, можно классифицировать, как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные на сайте <https://statriel.ru>, приведены в табл. 57.



Таблица 57.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на местоположение в больших, крупных и крупнейших городах

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.10.2024 года

Цели: корректировки стоимости недвижимости в городах... Исходные данные: рыночные цены квартир в разных городах...

Table with 5 columns: Номер зоны, Характеристика типовой зоны, Средняя цена/кв.м, Средняя цена/кв.м, Средняя цена/кв.м. Contains 7 rows of zone descriptions and coefficients.

Источник: 1. https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3568-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshkh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2024-qoda

Расчет данной поправки для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

Объект оценки, также как и объекты-аналоги №№ 3 и 5, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 1 (административно-культурный, исторический центр города).

Объект-аналог № 4 расположен на удалении около 1 000 м от объекта оценки в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административные центры городского округа).

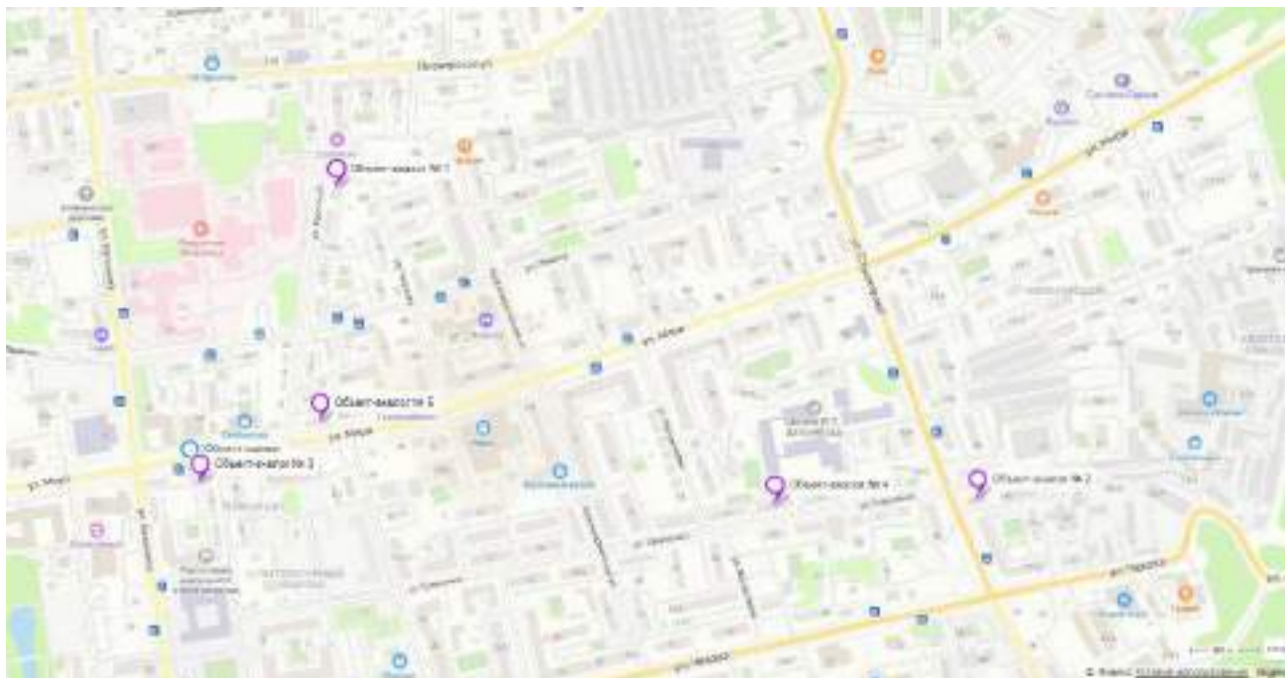
Объект-аналог № 2 расположен в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города), т.к. удален от местоположения объекта оценки на расстояние около 1 300 м.

Объект-аналог № 1 расположен на удалении около 500 м от объекта оценки в районе с признаками типовых территориальных зон города ТЗ № 1 и ТЗ № 3 (административно-культурный, исторический центр города и административные центры городского округа).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались верхние границы коэффициентов, представленных в табл. 57, т.к. объекты-аналоги находятся в одном районе города и на незначительном удалении от местоположения объекта оценки.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 17.





Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рис. 17. Расположение оцениваемой 3-х комнатной квартиры и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск
Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$\Pi = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города;

$K_{ОА}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города.

Расчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для объекта оценки		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ № 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	0,96 ((1+0,91)/2=0,96)	4
Объект-аналог 2	ТЗ № 1	1	ТЗ № 4	0,88	14
Объект-аналог 3	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0
Объект-аналог 4	ТЗ № 1	1	ТЗ № 3	0,91	10
Объект-аналог 5	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3568-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-qorodakh-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

2. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемой 2-х комнатной квартиры

Объект оценки, как и объекты-аналоги №№ 3 и 4, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 1 (административно-культурный, исторический центр города). Данное местоположение характеризуется непосредственной близостью: центральной площади города, парка Победы, парка им. Бориса Лосева, Дома правительства ХМАО-Югры, администрации ХМАО-Югры, администрации города, налоговой службы, КДЦ Октябрь, Театра кукол, музеев, окружной клинической больницы, различных образовательных учреждений, значимых объектов социальной инфраструктуры (магазины, банки, аптеки).

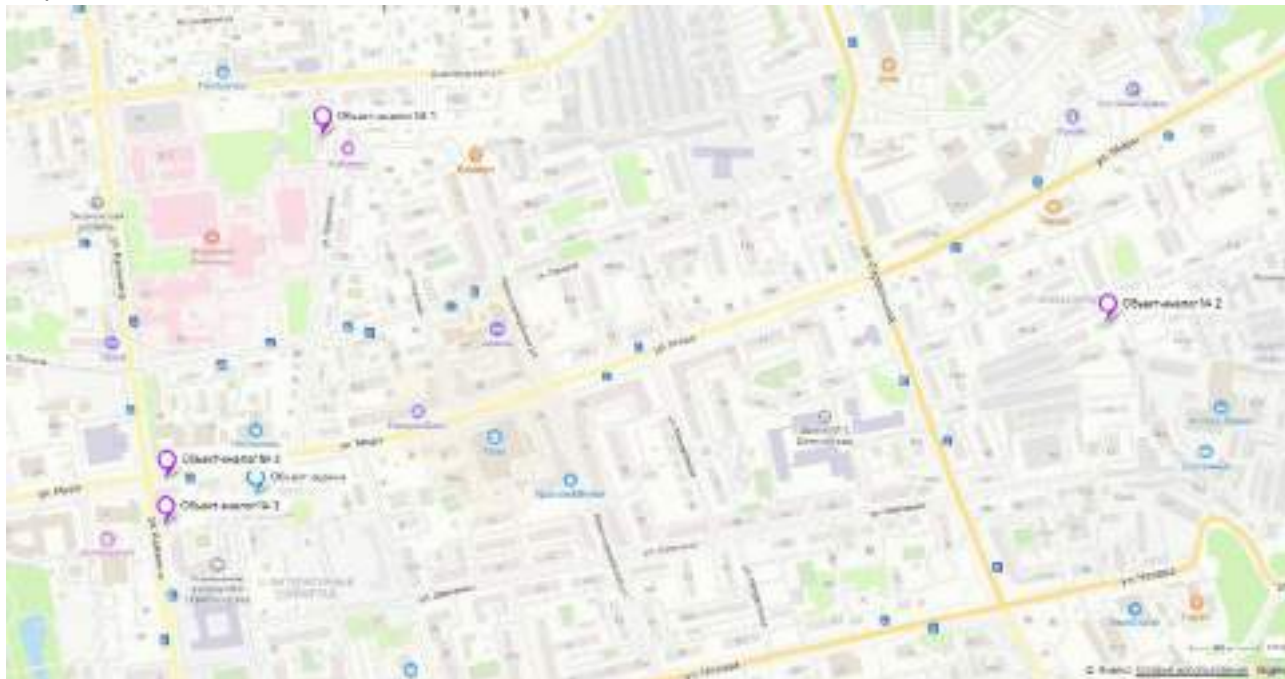
Объект-аналог № 1 расположен на удалении около 800 м от объекта оценки с признаками типовой

территориальной зоны города ТЗ № 1 (административно-культурный, исторический центр города) и ТЗ № 3 (административные центры городского округа).

Объект-аналог № 2 расположен в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города), т.к. удален от местоположения объекта оценки на расстояние около 1 500 м.

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались верхние границы коэффициентов, представленных в табл. 57, т.к. объекты-аналоги находятся в одном районе города и на незначительном удалении от местоположения объекта оценки.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 18.



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 18. Расположение оцениваемой 2-х комнатной квартиры и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города;

$K_{ОА}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города.

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для объекта оценки		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ № 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	0,96 ((1+0,91)/2=0,96)	4
Объект-аналог 2	ТЗ № 1	1	ТЗ № 4	0,88	14
Объект-аналог 3	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0
Объект-аналог 4	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024q/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-q/3568-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-qorodakh-korrektirovki-na-01-10-2024-qoda>

2. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 20.11.2024 11:17 GMT+03:00

2aea4f08-df95-4669-b64a-ca7e9ce96208

Страница 101 из 252



Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на этаж расположения объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на этаж расположения объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

При проведении настоящей оценки поправка на этаж расположения определена на основе значений, представленных в табл. 60.

Таблица 60.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают 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 (при наличии)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Элитная недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица сопоставительных значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 5	
3-х комнатная квартира						
Этаж расположения	последний	первый	первый	первый	первый	первый
Значение коэффициента		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Значение поправки, %		5	5	5	5	5
2-х комнатная квартира						
Этаж расположения	первый	последний	последний	последний	последний	последний
Значение коэффициента		0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Значение поправки, %		-4	-4	-4	-4	-4

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры).

На стоимость объектов жилой недвижимости (квартир) оказывает влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 62.



Таблица 62.

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

Справочник оценщика недвижимости. 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 год.
Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 107. Матрица коэффициентов удешевления цен продаж недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м.	аналог			
	до 30	30-60	60-90	90-150
до 30	1,00	1,07	1,11	1,26
30-60	0,93	1,00	1,04	1,08
60-90	0,88	0,96	1,01	1,04
90-150	0,86	0,92	0,91	1,00

Расчет проведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

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

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Объект оценки	Значение параметра				
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Общая площадь, кв. м	52,4	52,00	53,50	52,20	68,10	52,80
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
2-х комнатная квартира						
Общая площадь, кв. м	41,8	42,8	42,0	42,3	40,0	
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	
Значение поправки, %		0	0	0	0	

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь кухни).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) площадь кухни в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь кухни для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от площади кухни для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 64.

Таблица 64.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 113

Объект оценки	Аналог	Аналог				
		7 кв. м	7 - 10 кв. м	10 - 15 кв. м	15 - 30 кв. м	> 30 кв. м
цены квартир для ипотеки: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье; 4. Жилье повышенной комфортности	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 - 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 оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.



Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета поправки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Площадь кухни, кв. м	7,5	7,8	8,4	7,1	8,8	7,4
Значение коэффициента		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
2-х комнатная квартира						
Площадь кухни, кв. м	7,4	8,0	7,2	11,0	7,3	
Значение коэффициента		1,0	1,0	0,95	1,0	
Значение поправки, %		0	0	-5	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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 66.

Таблица 66.

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

Таблица 218. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета поправки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	балкон
Значение коэффициента		1	1	1	1	0,93
Значение поправки, %		0	0	0	0	-7
2-х комнатная квартира						
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет	
Значение коэффициента		1	1	1	1	
Значение поправки, %		0	0	0	0	



Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип санузла).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) тип санузла в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья тип санузла в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип санузла для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от типа санузла для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 68.

Таблица 68.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Источник: 1. <https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3552-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-qoda>.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента для оцениваемого объекта, представленное в таблице выше;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента для объекта-аналога, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Тип санузла	совмещенный	раздельный	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный
Значение коэффициента	0,98	1	1	0,98	1	1
Значение поправки, %		-2	-2	0	-2	-2
2-х комнатная квартира						
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	
Значение коэффициента	1	1	1	0,98	0,98	
Значение поправки, %		0	0	2	2	

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 (уровня отделки) жилой недвижимости (квартир).



Проведенный анализ сайтов строительных организаций, показал, что названия видов ремонта разнообразны и не вполне соответствуют состояниям отделки. Так по объему работ обычно выделяют следующие виды ремонта:

- косметический;
- эконом;
- стандарт;
- премиум.

По качеству отделки обычно выделяют следующие виды ремонта:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку);
- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки).

В табл. 70 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).

Таблица 70.

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, обои, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>
<i>Эконом</i>	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ПКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпаклевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпаклевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>



Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Премиум ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах премиум 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. Премиум ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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. 71.

Таблица 71.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов, руб./кв. м

Таблица 254. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	2200	1400	3600
Эконом	3400	2200	5600
Стандарт	7200	4700	11900
Премиум	13800	9000	22800

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Ввиду того, что оцениваемая 3-х комнатная квартира и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объекты-аналоги №№ 1 и 4 – ремонт эконом класса;
- объекты-аналоги №№ 2, 3 и 5 – косметический ремонт,

и ввиду того, что оцениваемая 2-х комнатная квартира и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3 – косметический ремонт;
- объект – аналог № 4 – стандартный ремонт,

то необходимо ввести поправку на состояние отделки, после применения которой, все объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом состоянии с оцениваемыми объектами.

Таким образом, для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на состояние отделки, приводятся к состоянию, соответствующему состоянию оцениваемых объектов.

Значения величины поправки (корректировки) на состояние отделки (тип ремонта), представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 72.



Таблица 72.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-3000	-5000	-11900	-22500
Косметический	3500	0	-2000	-8300	-19200
Эконом	5500	2000	0	6300	-17200
Стандарт	11900	8300	5300	0	-10500
Премиум	22500	19200	17200	10500	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) объектов оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Состояние отделки	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса	косметический ремонт	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	2 000	2 000	0	2 000
2-х комнатная квартира						
Состояние отделки	требует косметического ремонта (косметический ремонт)	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт	
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	0	0	-8 300	

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта жилой недвижимости (квартиры) включают движимое имущество, не связанное с недвижимостью (например, мебель, встроенная бытовая техника), что в свою очередь является неким дополнительным улучшением объекта. Стоимость таких объектов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога.

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. табл. 74).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия движимого имущества для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 74.



Таблица 74.

Корректировки на наличие / отсутствие мебели, бытовой техники в квартире

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2024 года

№	Объект оценки недвижимости	Наличие мебели	Наличие техники	Среднее значение
1	3-х комнатная квартира с мебелью и техникой	1,015	1,015	1,015

Источник: 1. <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента для оцениваемого объекта;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента для объекта-аналога.

Расчет данной поправки для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Значение данного показателя для объекта оценки принято равным 1,0.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 имеют аналогичное условие. Значение данного показателя для этих объектов-аналогов также принято равным 1,0.

Объект-аналог № 1 продается с кухонным гарнитуром, мебелью в детской (кроме кровати), шкафом купе в зале и угловым шкафом в коридоре. Согласно данным, представленным в табл. 74, данному условию принималось значение показателя наличия мебели и техники в размере 1,015 (среднее значение между минимальным и средним значением, т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Расчет данной поправки для оцениваемой 2-х комнатной квартиры

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Значение данного показателя для объекта оценки принято равным 1,0.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4 имеют аналогичное условие. Значение данного показателя для этих объектов-аналогов также принято равным 1,0.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3-х комнатная квартира						
Наличие мебели и техники	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	встроенная мебель	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)
Значение коэффициента	1	1,015	1	1	1,015	1
Значение поправки, %		-1,15	0	0	-1,15	0
2-х комнатная квартира						
Наличие мебели и техники	отсутствует	отсутствует	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд.	отсутствует	отсутствует	



Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Значение коэффициента	1	1	1	1	1	1
Значение поправки, %		0	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5230					
Площадь, кв. м	52,00	53,50	52,20	68,10	52,80
Цена, руб.	5 350 000	4 600 000	5 300 000	6 400 000	4 700 000
Удельная цена, руб./кв.м.	102 885	85 981	101 533	93 979	89 015
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 683	79 962	94 426	87 400	82 784
Поправка на типовую зону в пределах города, %	4	14	0	10	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	99 510	91 157	94 426	96 140	82 784
Поправка на этаж расположения, %	5	5	5	5	5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	104 486	95 715	99 147	100 947	86 923
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	104 486	95 715	99 147	100 947	86 923
Поправка на площадь кухни, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	104 486	95 715	99 147	100 947	86 923
Поправка на наличие балкона, %	0	0	0	0	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	104 486	95 715	99 147	100 947	80 838
Поправка на тип санузла, %	-2	-2	0	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 396	93 801	99 147	98 928	79 221
Поправка на тип отделки, руб.	0	2 000	2 000	0	2 000
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 396	95 801	101 147	98 928	81 221
Поправка на наличие движимого имущества, %	-1,5	0	0	-1,5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	100 860	95 801	101 147	97 444	81 221
минимальное значение	81 221				
максимальное значение	101 147				
среднее значение между минимальным и максимальным	91 184				
стандартное отклонение	8 188				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	9%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	11%				
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:4738					
Площадь, кв. м	42,8	42,0	42,3	40,0	
Цена, руб.	4 540 000	4 000 000	4 900 000	5 000 000	
Удельная цена, руб./кв.м.	106 075	95 238	115 839	125 000	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 650	88 571	107 730	116 250	
Поправка на типовую зону в пределах города, %	4	14	0	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 596	100 971	107 730	116 250	
Поправка на этаж расположения, %	-4	-4	-4	-4	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	103 421	111 600	
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	103 421	111 600	
Поправка на площадь кухни, %	0	0	-5	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	98 250	111 600	
Поправка на наличие балкона, %	0	0	0	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	98 250	111 600	
Поправка на тип санузла, %	0	0	2	2	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	100 215	113 832	
Поправка на тип отделки, руб.	0	0	0	-8 300	



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	100 215	105 532	
Поправка на наличие движимого имущества, %	0	0	0	0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 492	96 932	100 215	105 532	
минимальное значение	96 932				
максимальное значение	105 532				
среднее значение между минимальным и максимальным	101 232				
стандартное отклонение	3 741				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	4%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	4%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 4% до 9%, что соответствует незначительной степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 4% до 11%, что по данным

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

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 оцениваемых объектов, 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 объекта (объектов) оценки, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры					
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:5230					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	102 885	85 981	101 533	93 979	89 015
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	100 860	95 801	101 147	97 444	81 221
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 025	9 820	386	3 465	7 794
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 490				
Веса	22,84%	14,55%	24,59%	21,31%	16,71%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом веса	23 041	13 938	24 871	20 768	13 568
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	96 200				
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0000000:4738					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	106 075	95 238	115 839	125 000	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	98 492	96 932	100 215	105 532	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 583	1 694	15 624	19 468	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 369				
Веса	27,64%	32,06%	21,60%	18,71%	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом веса	27 220	31 077	21 642	19 742	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	99 700				

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. 78.

Таблица 78.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, 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	86:12:0000000:5230	3	2	3	52,4	96 200	5 040 000
2	86:12:0000000:4738	9	1	2	41,8	99 700	4 170 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.3. 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 объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. 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 объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. 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:

1. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 040 000 руб.

2. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 170 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, площадь 52,4 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 040 000

*(Пять миллионов сорок тысяч)
рублей*

2. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, этаж 1, площадь 41,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 170 000

*(Четыре миллиона сто семьдесят тысяч)
рублей*

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

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

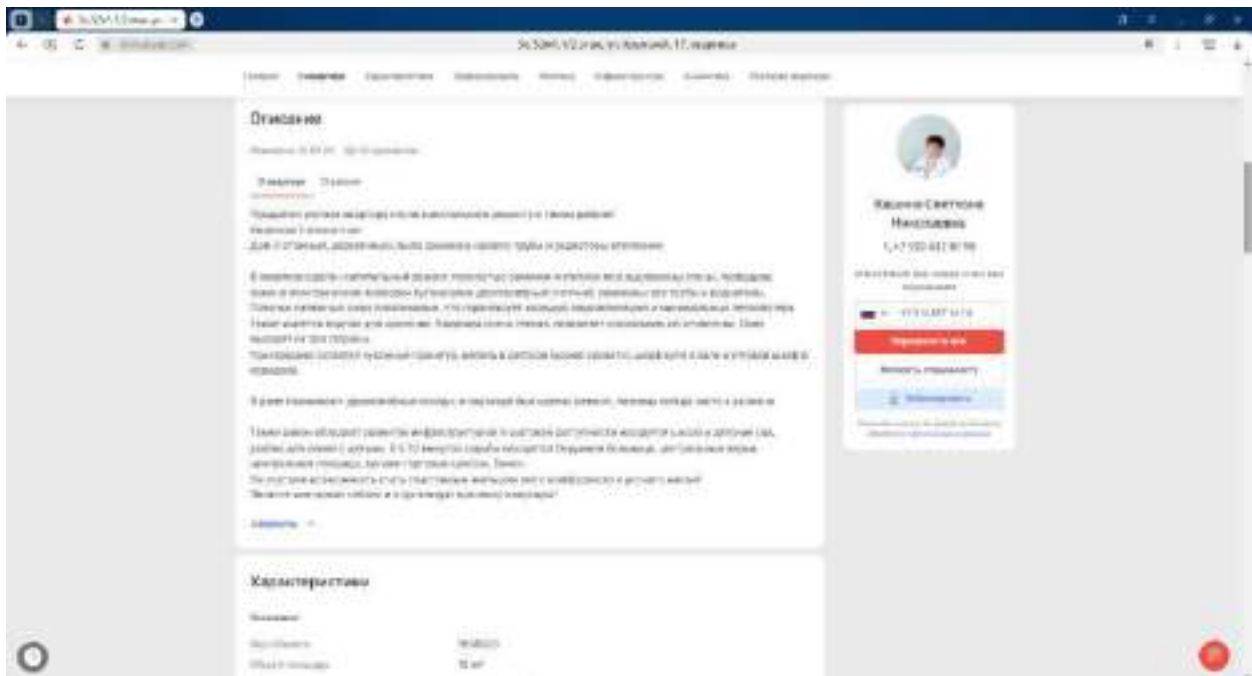
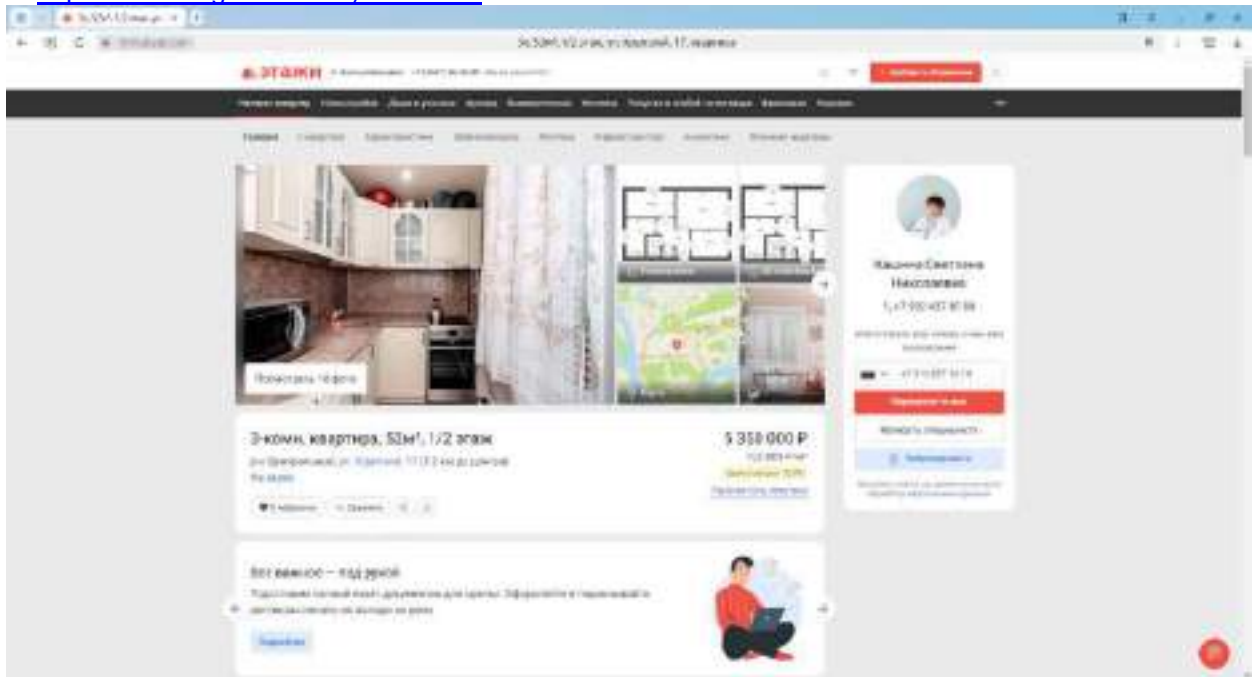


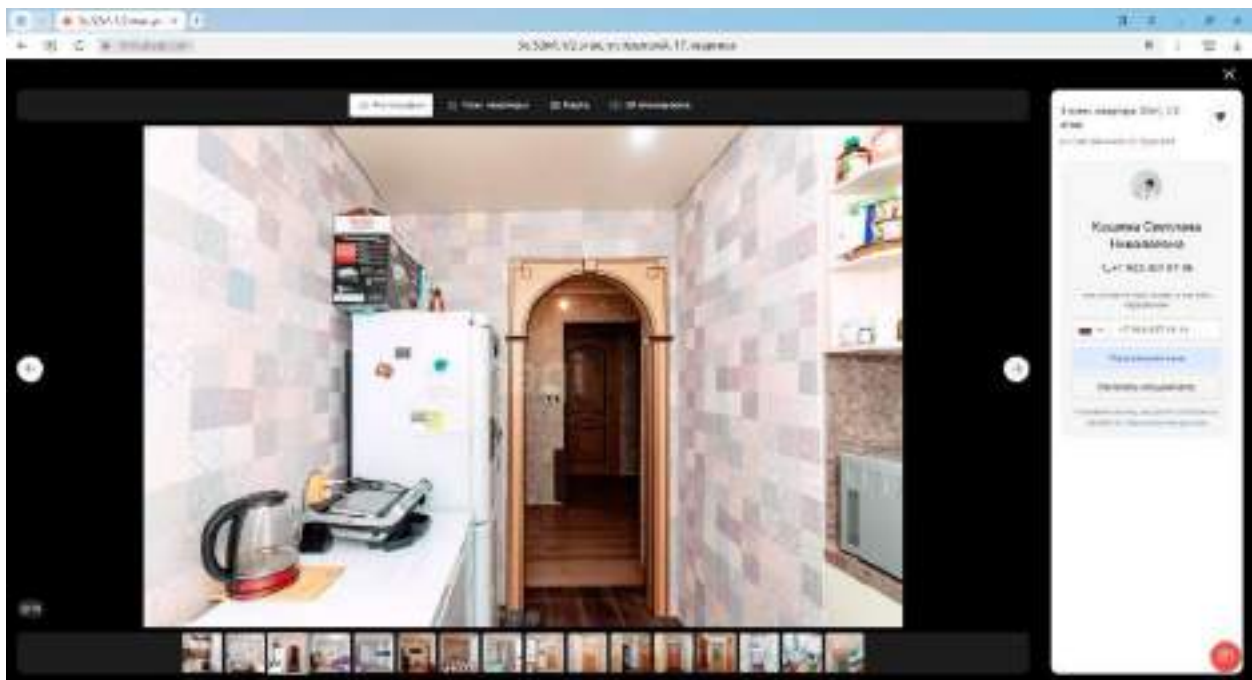
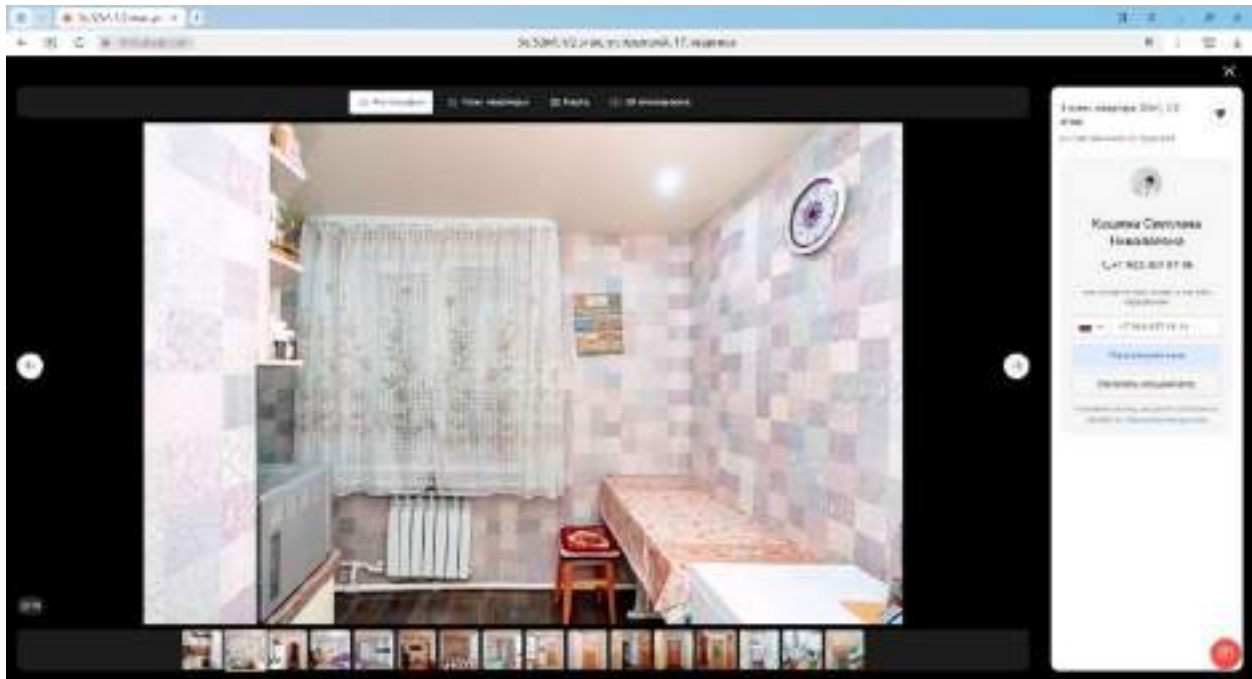
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

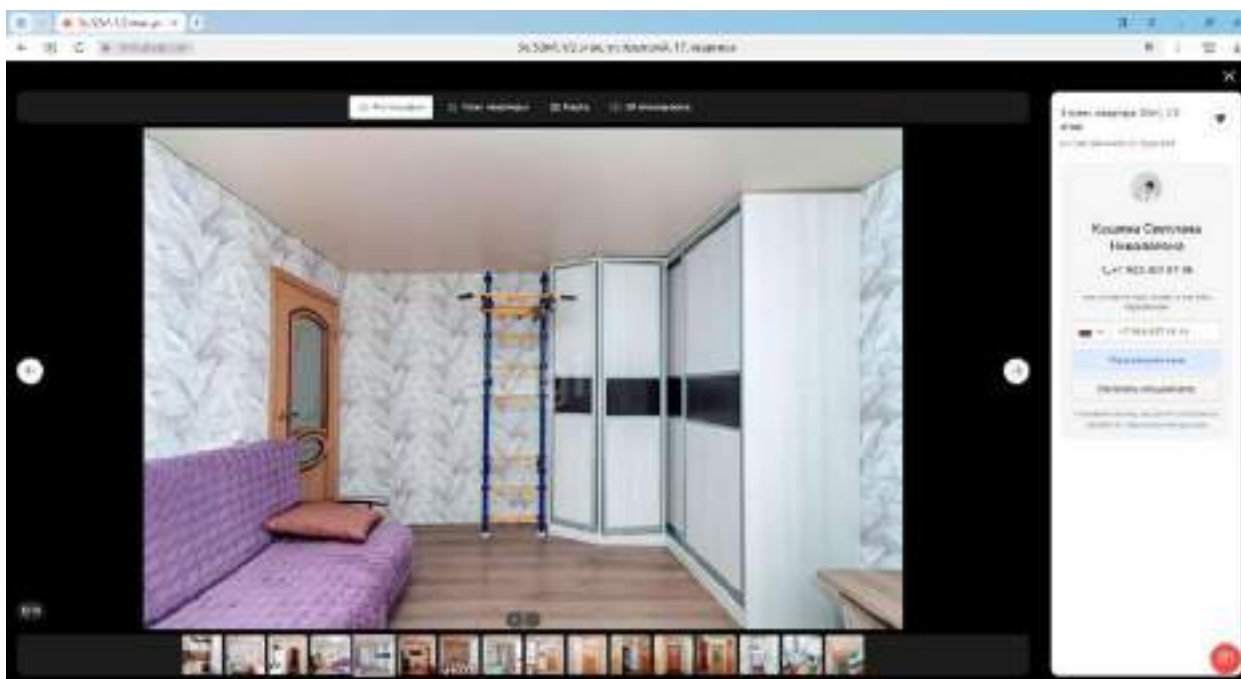
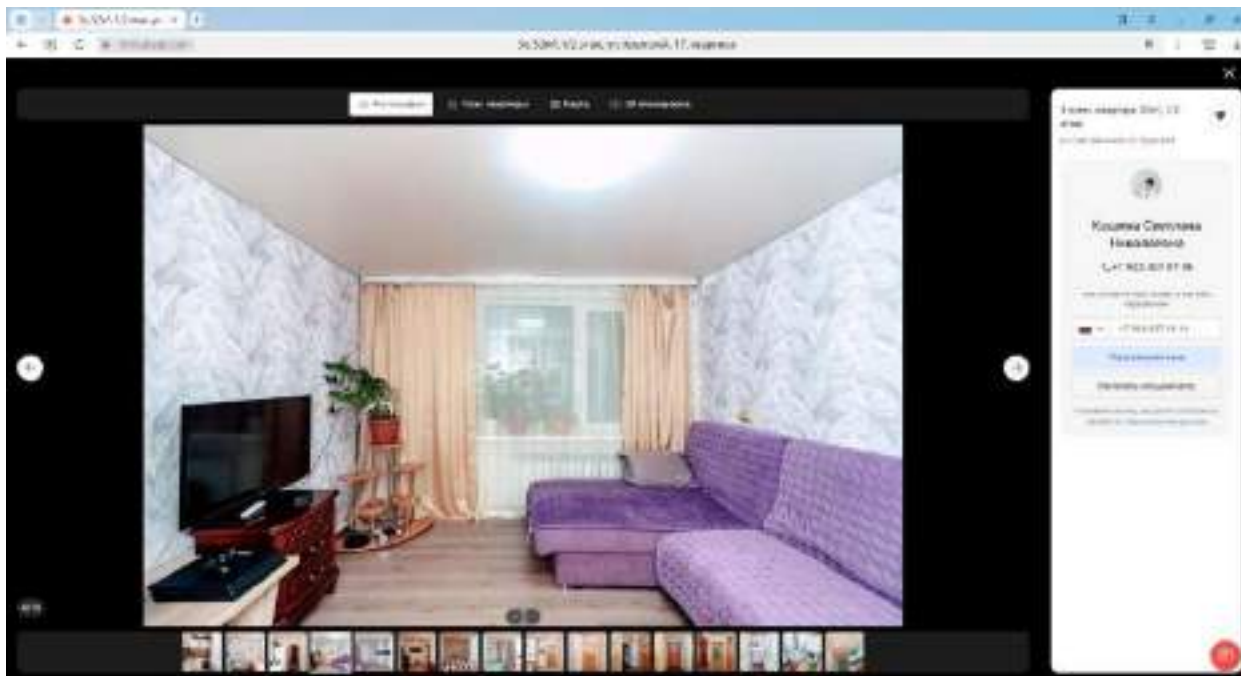


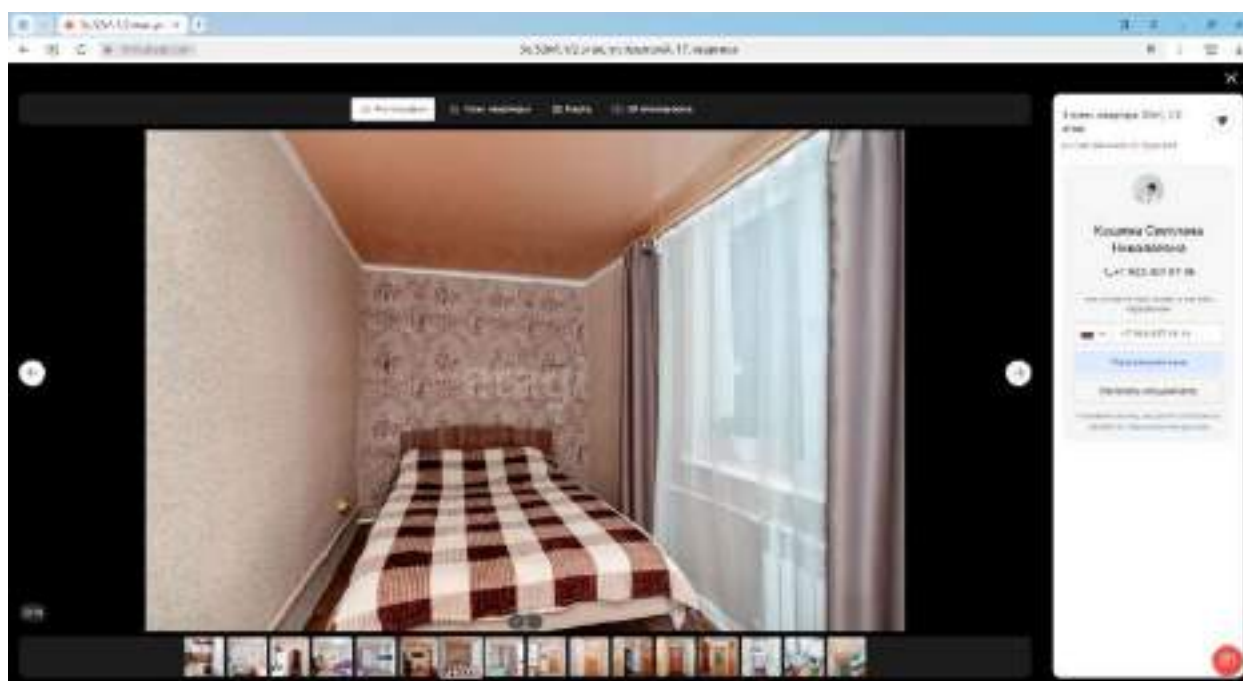
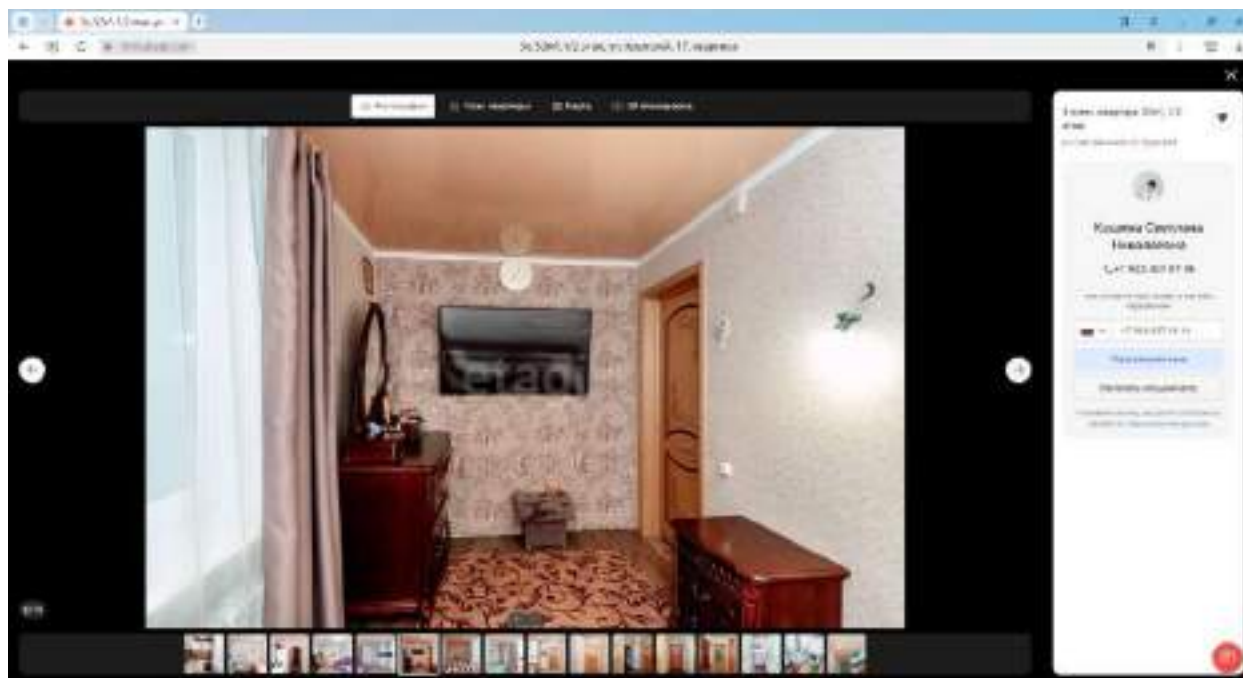
Объекты-аналоги для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

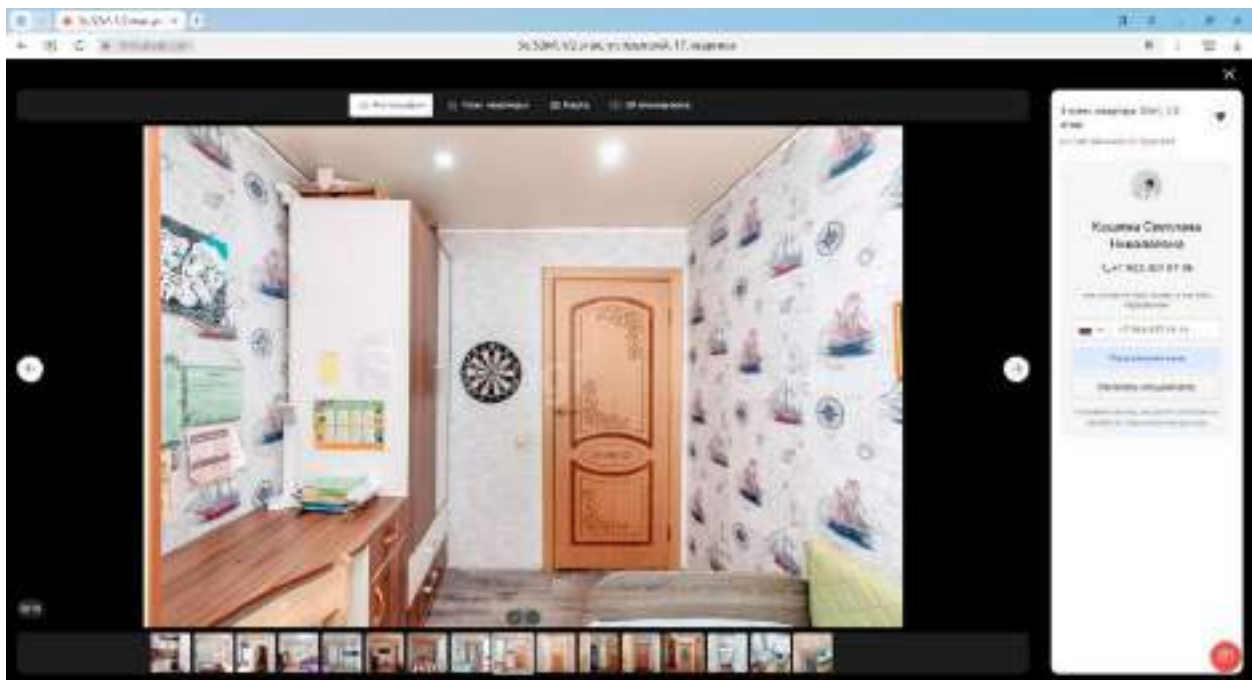
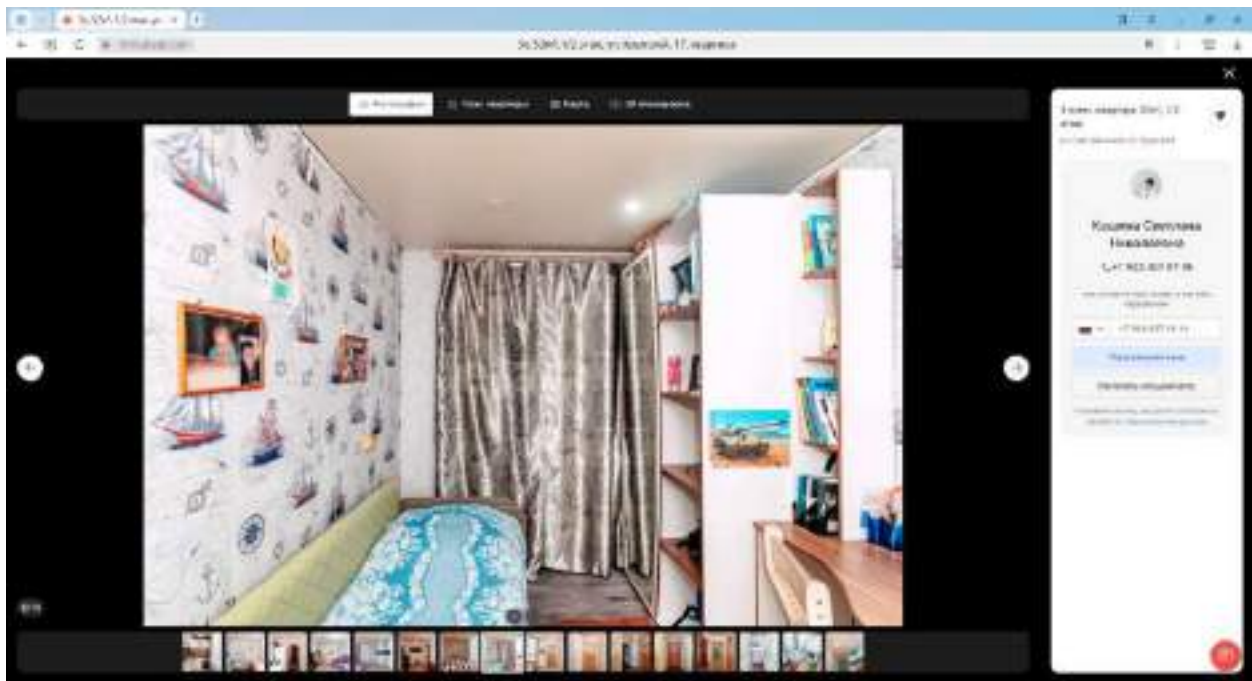
1. <https://kfm.etagi.com/realty/9968620/>

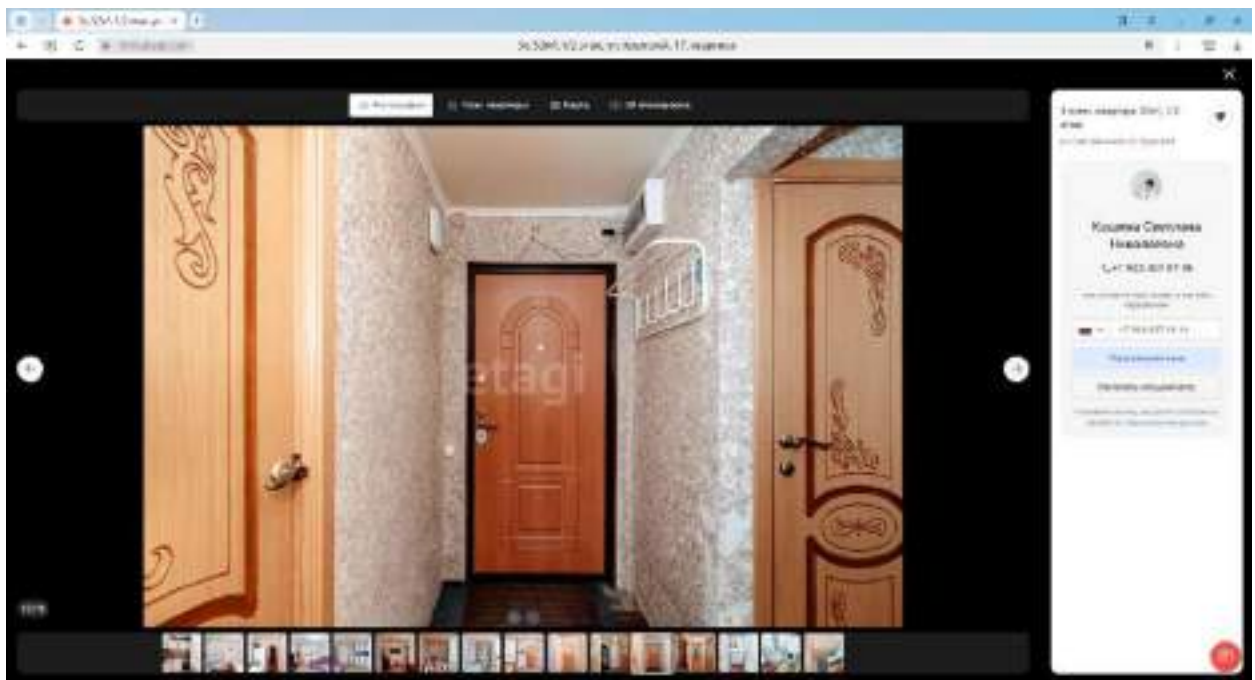
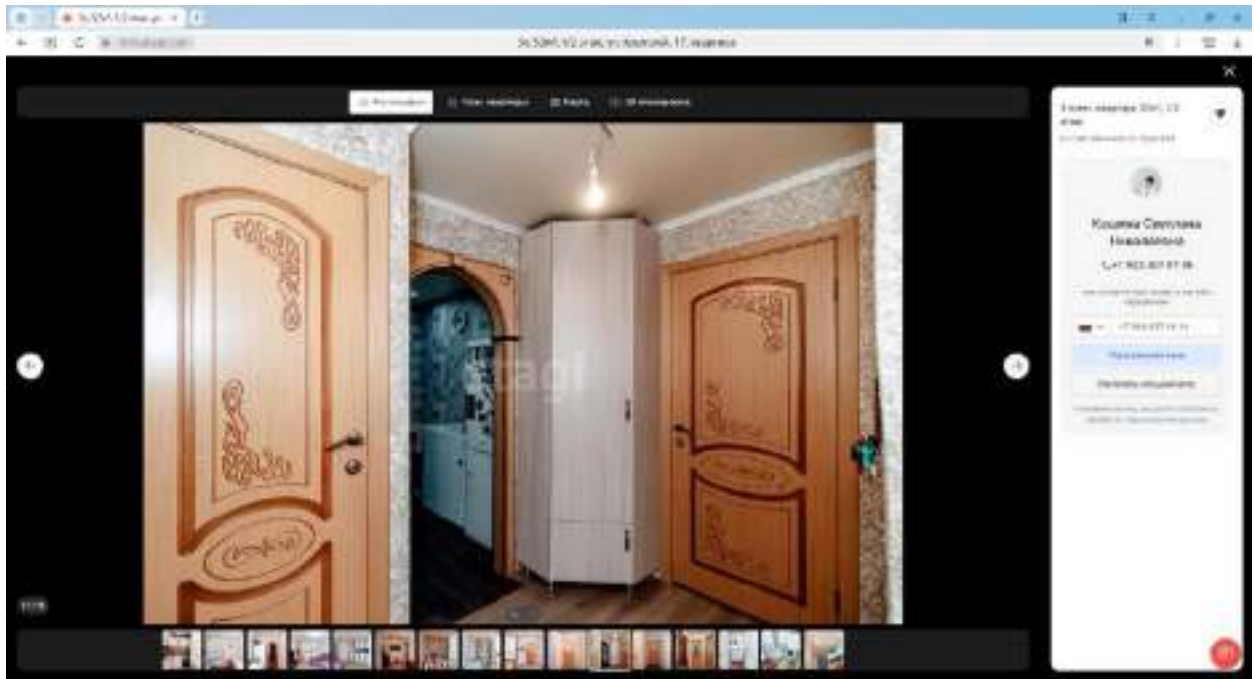


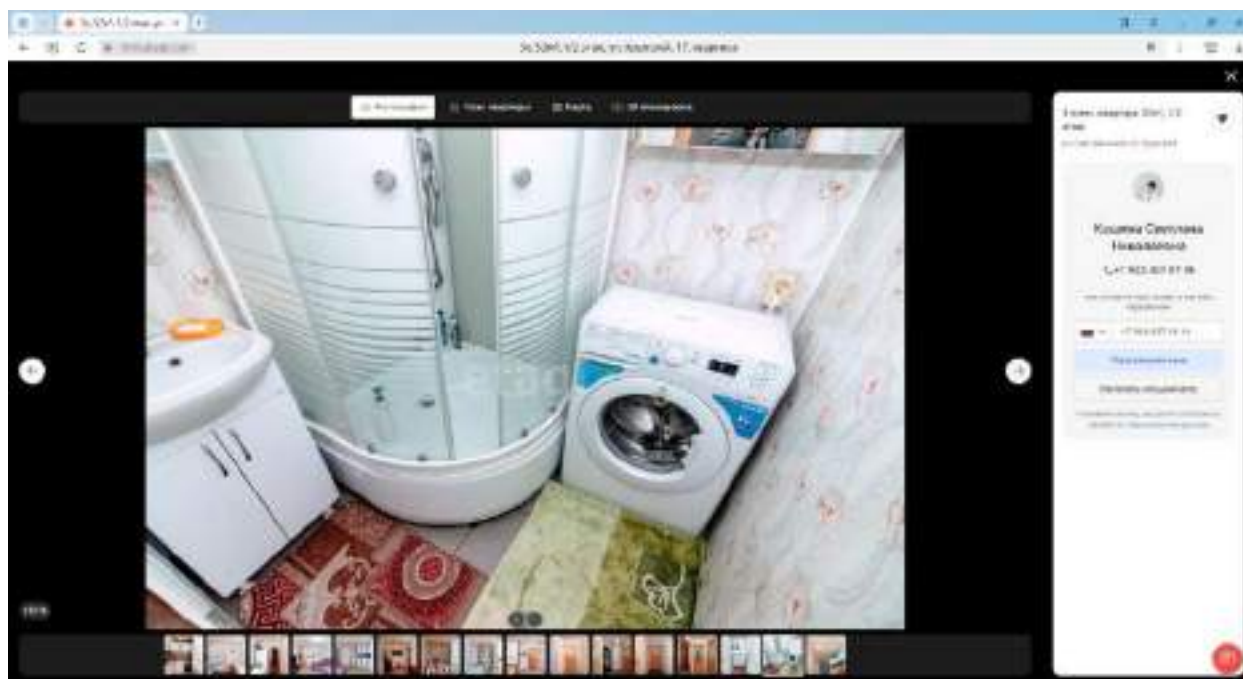
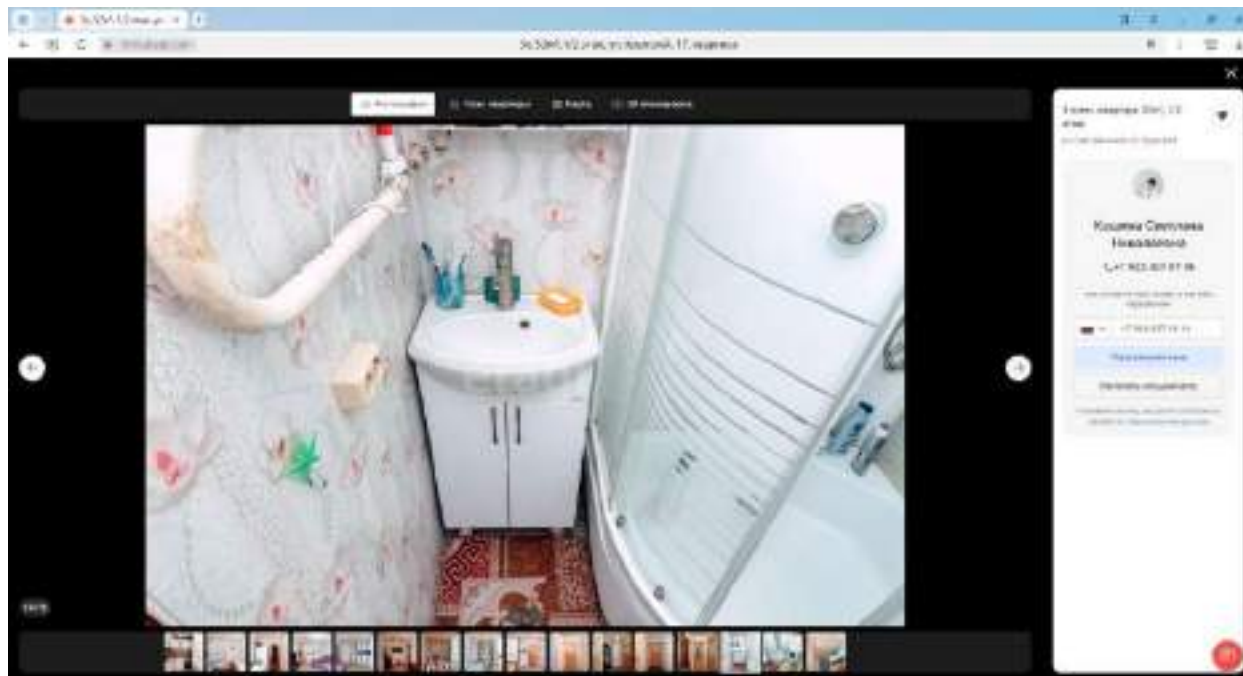


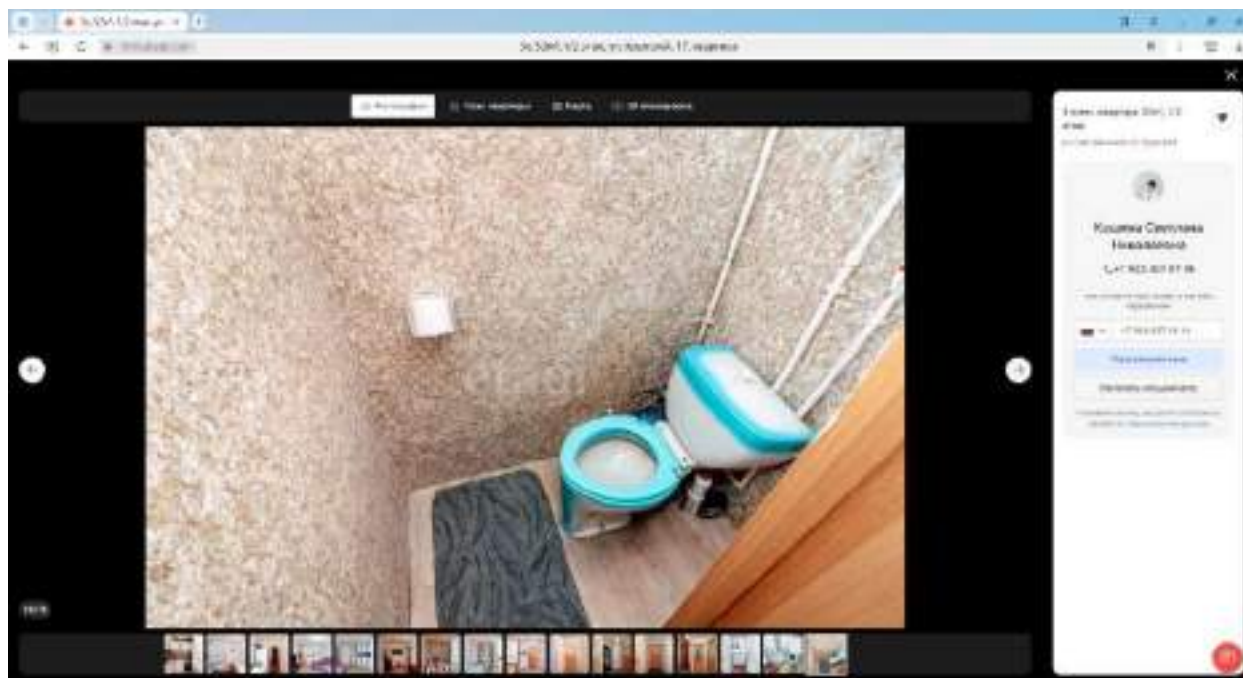




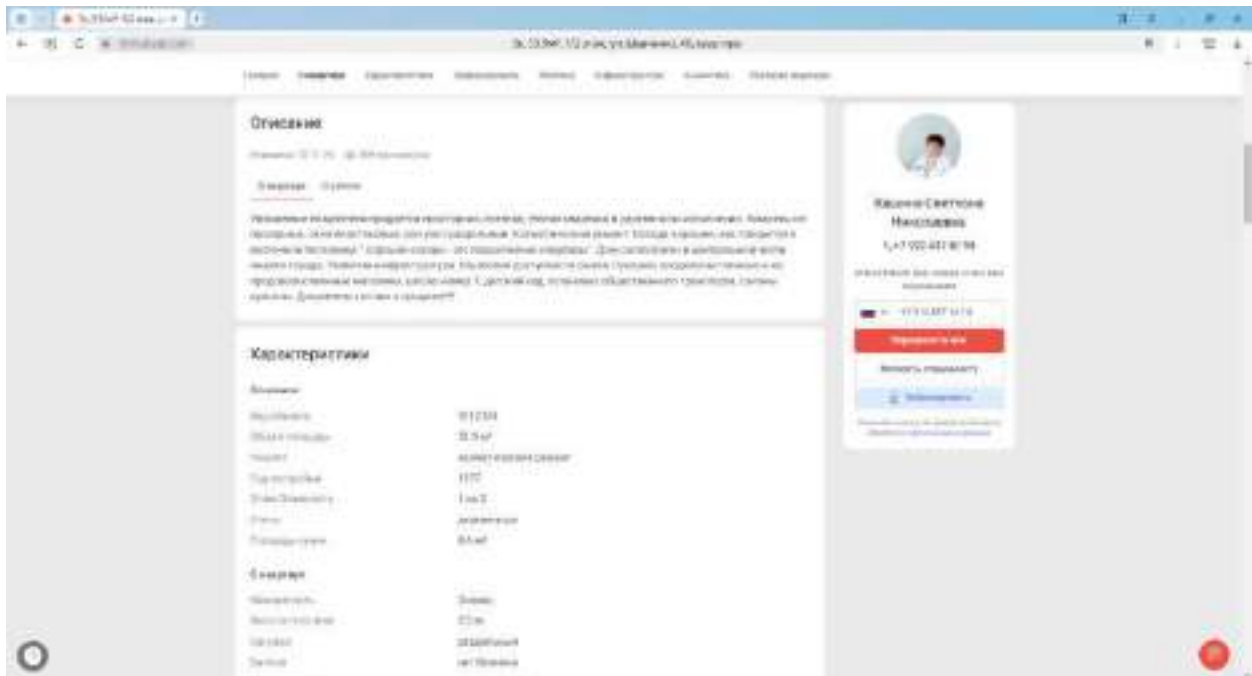
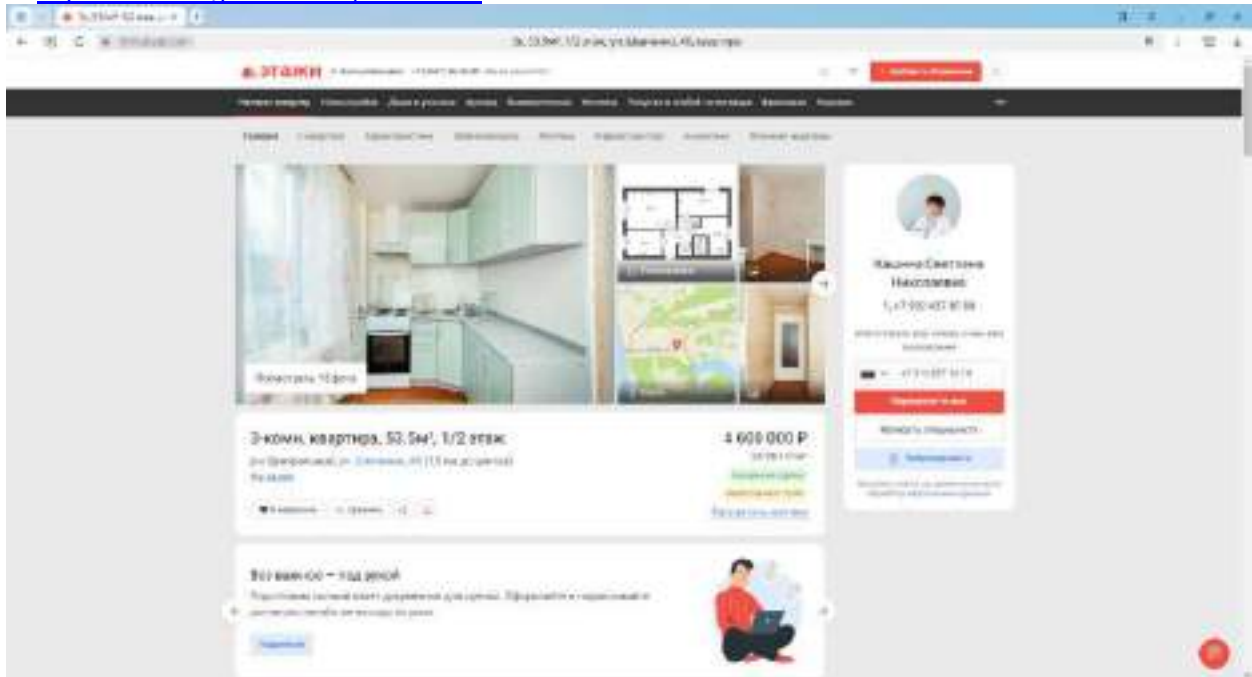


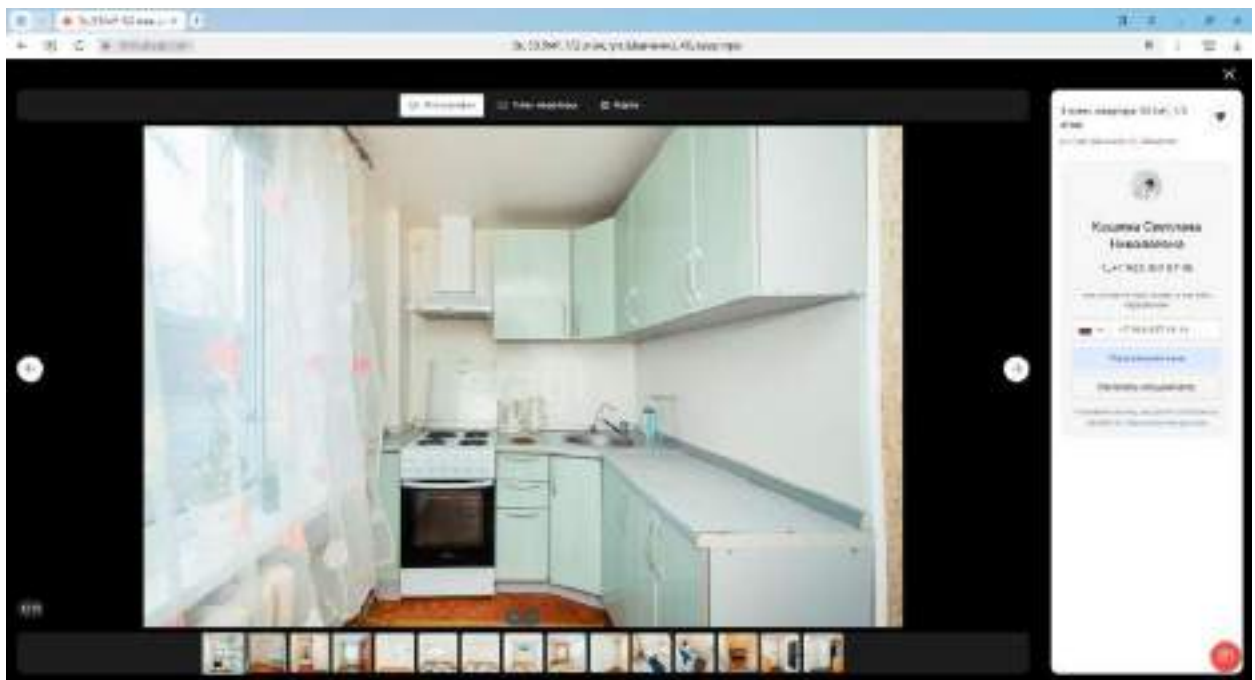
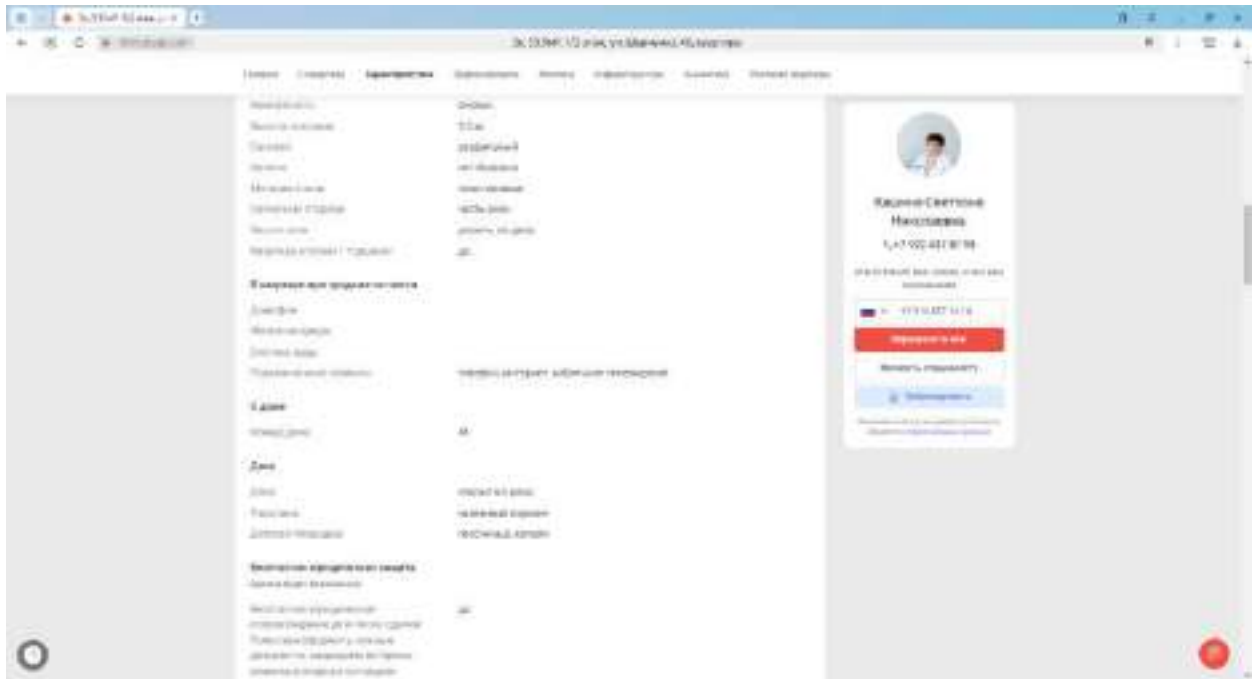


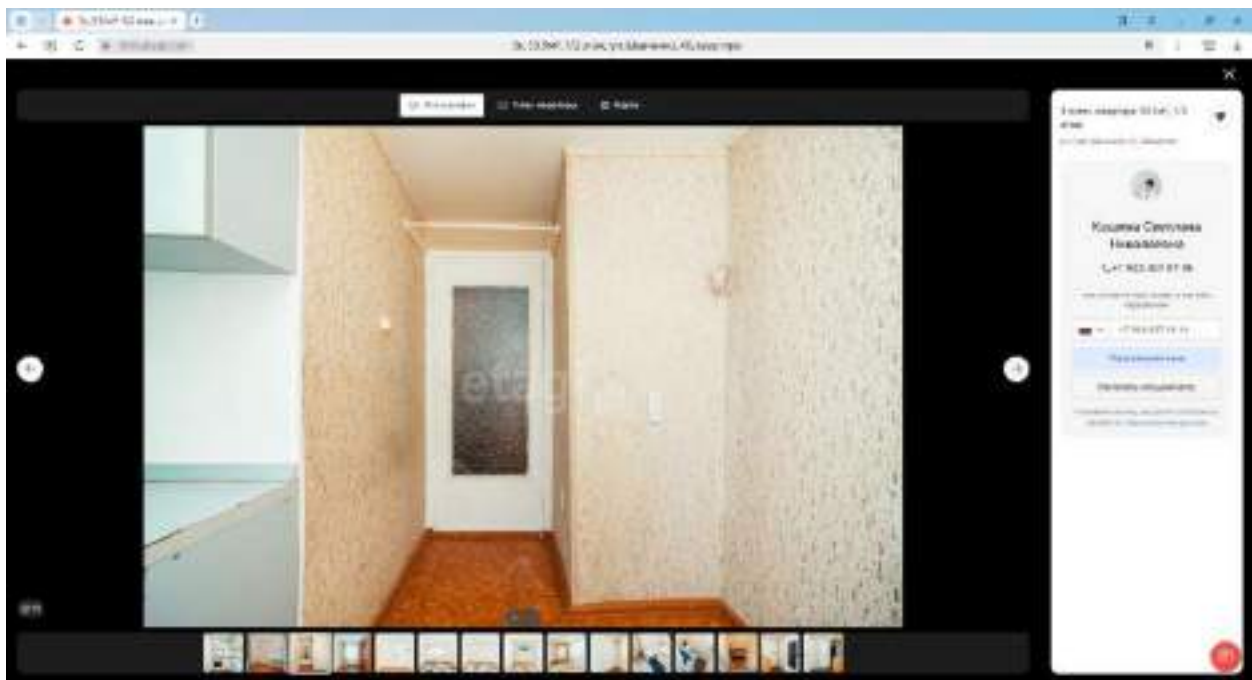
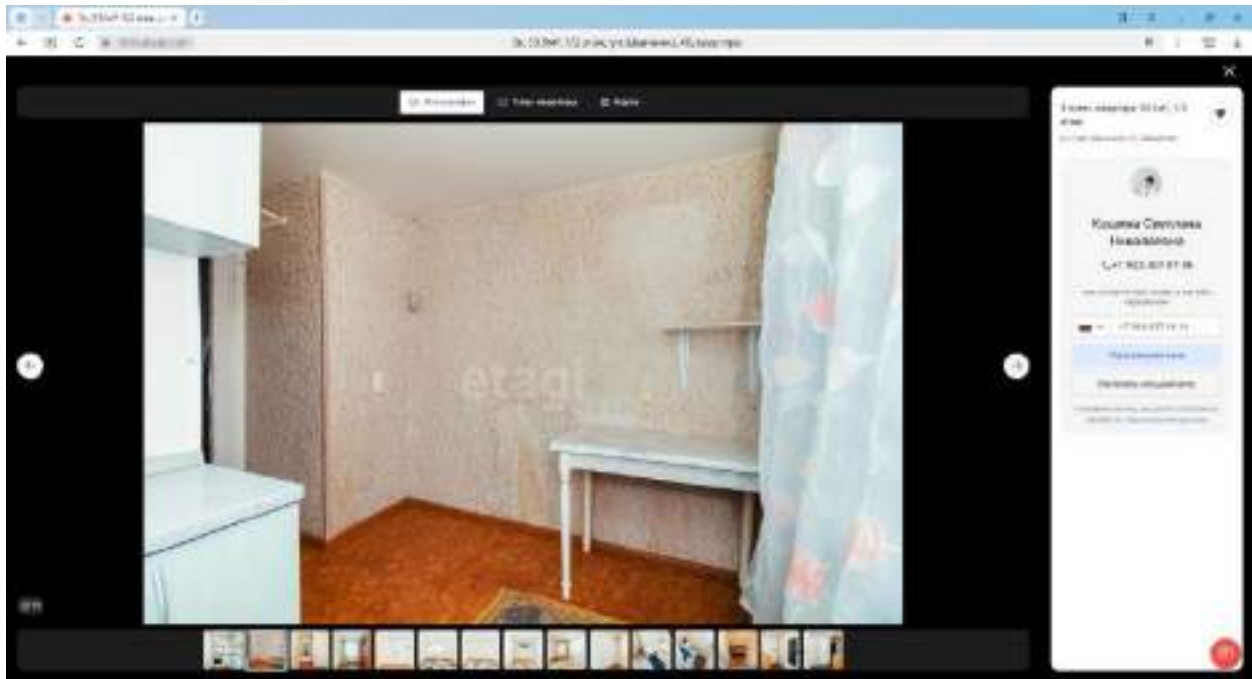


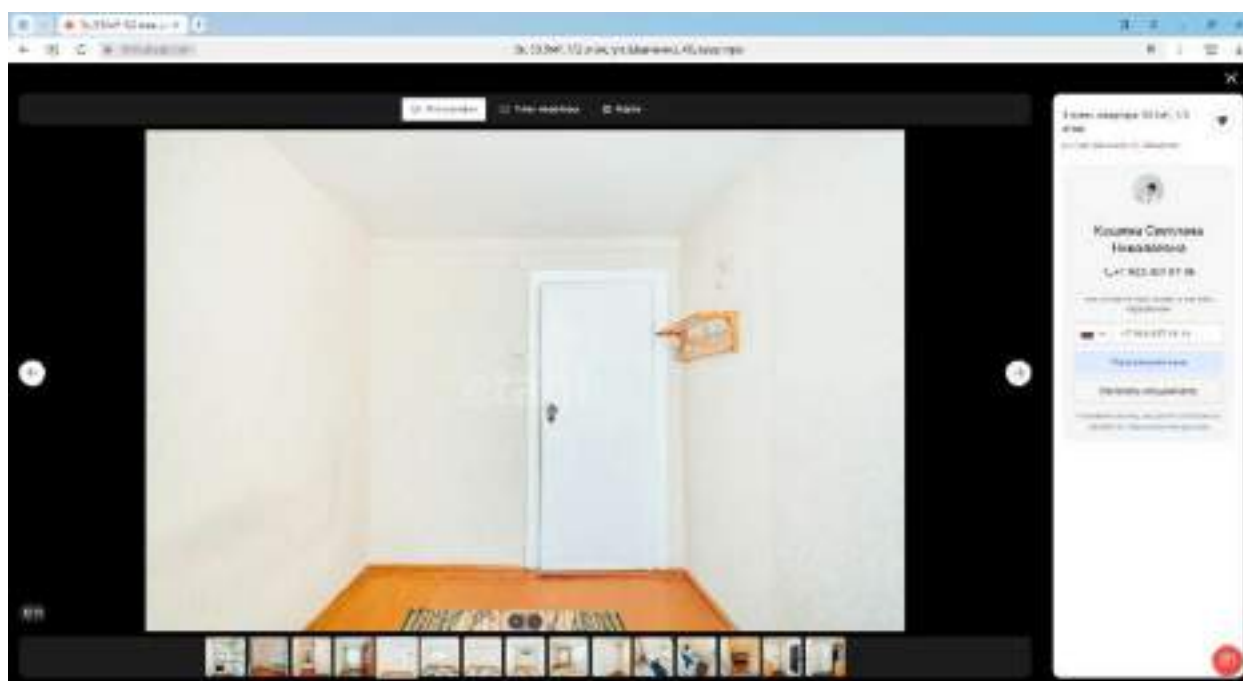
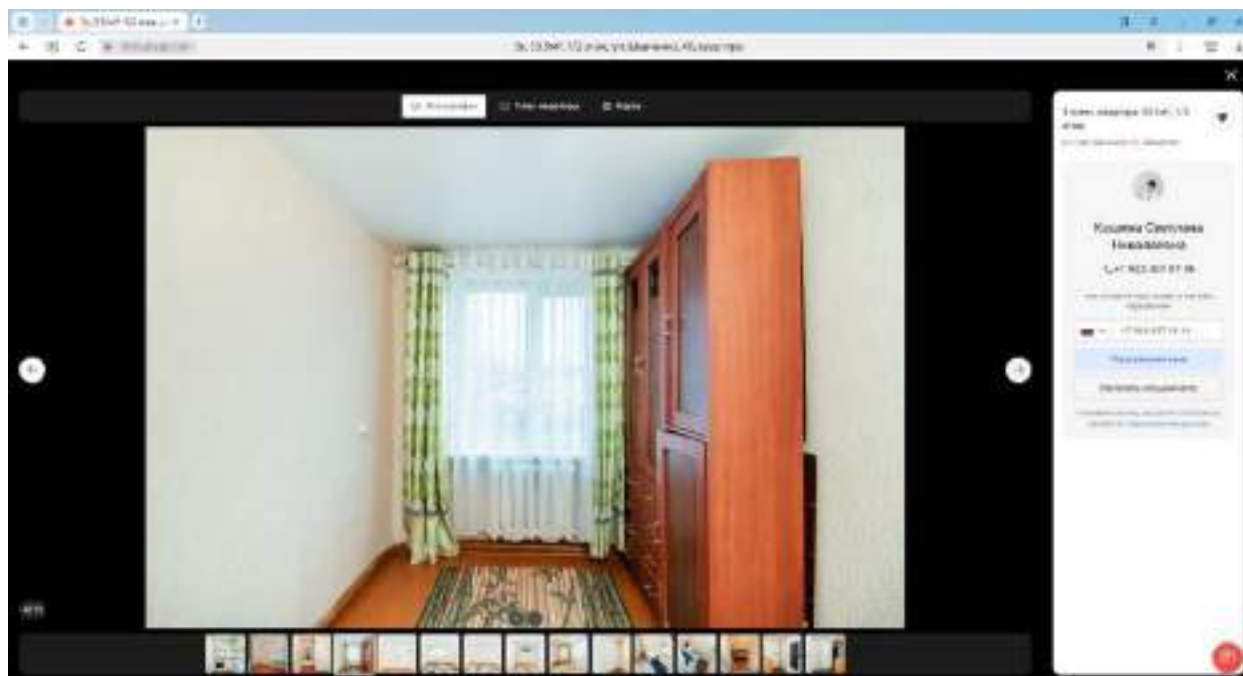


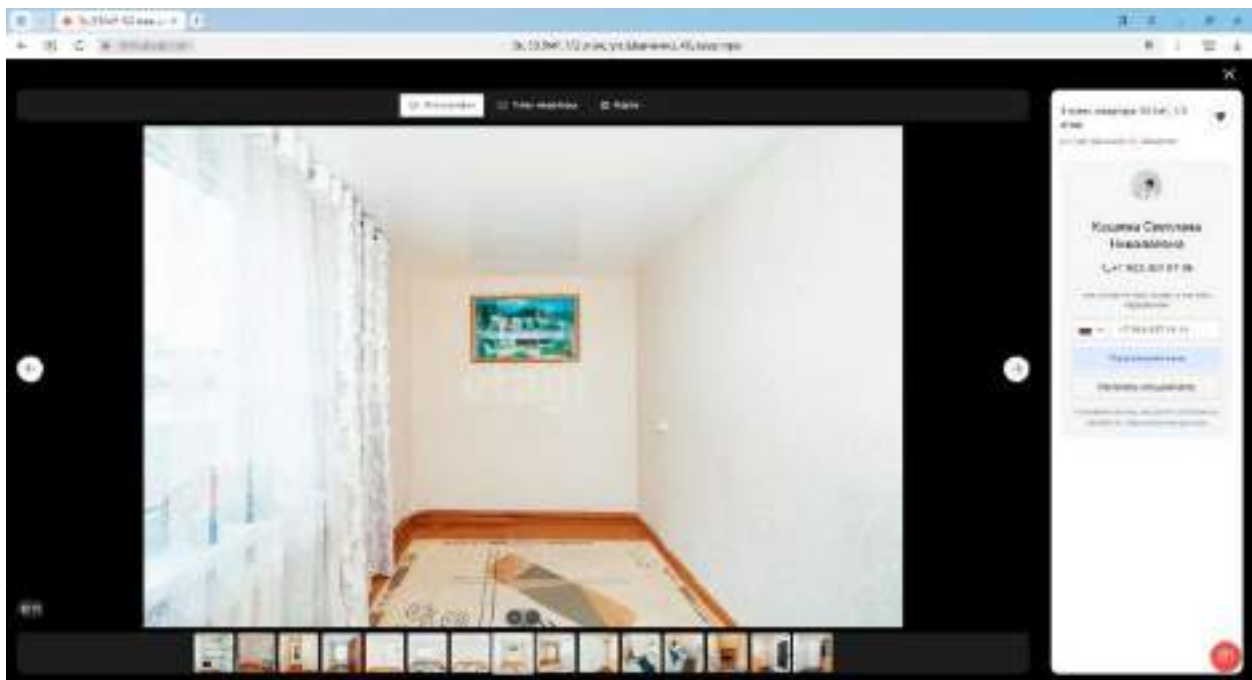
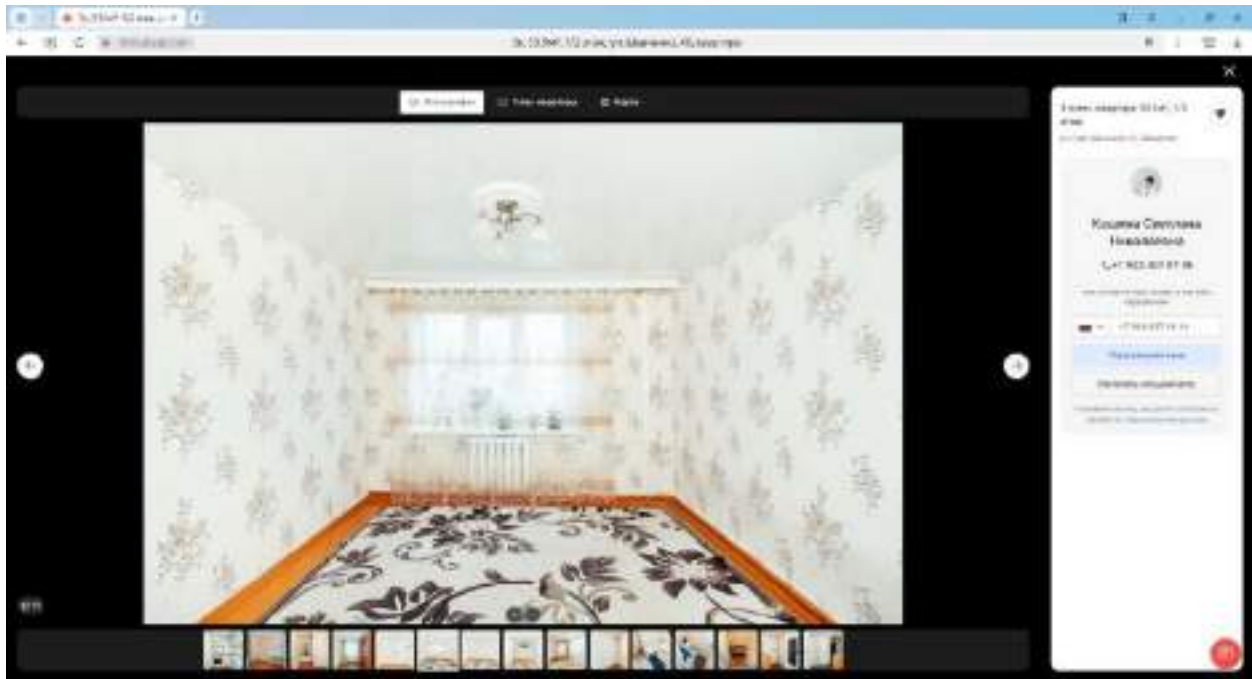
2. <https://khn.etagi.com/realty/9112151/>

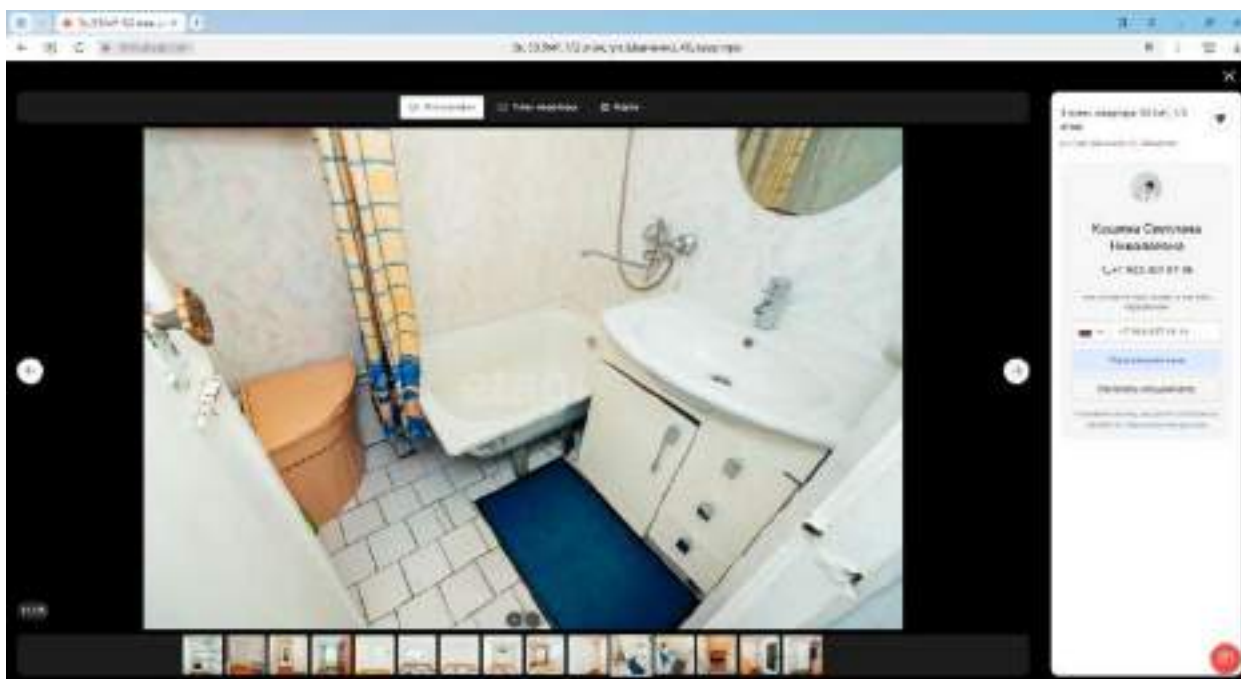
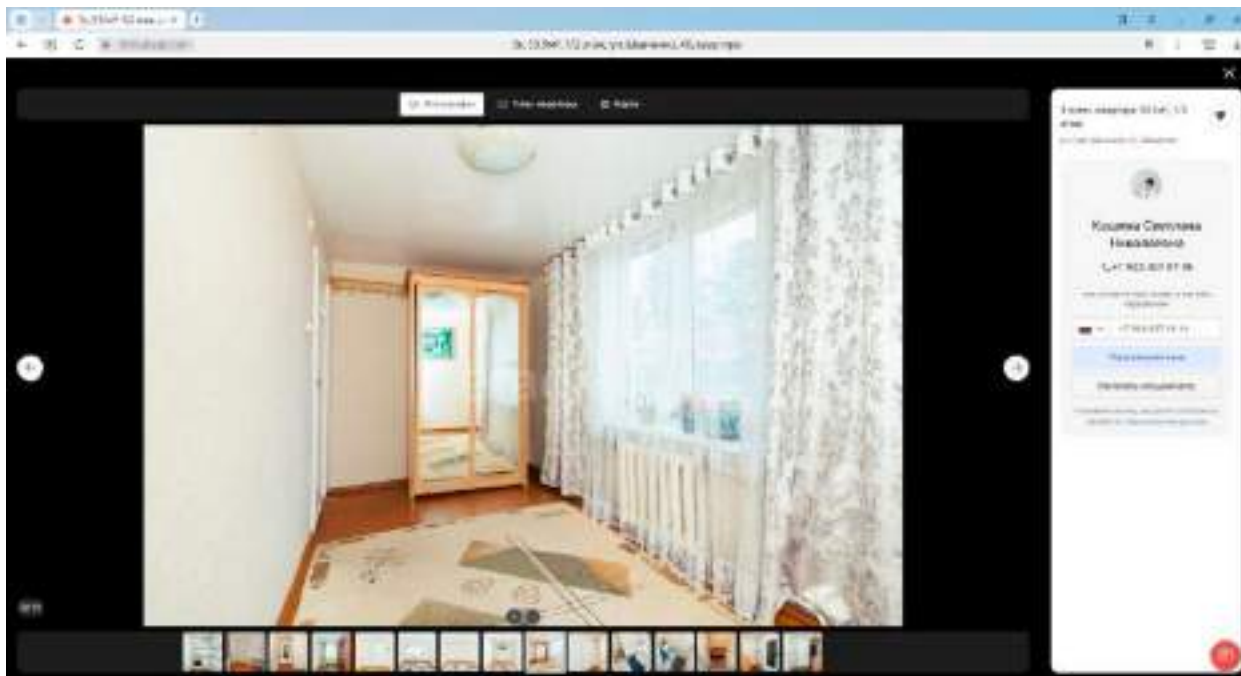


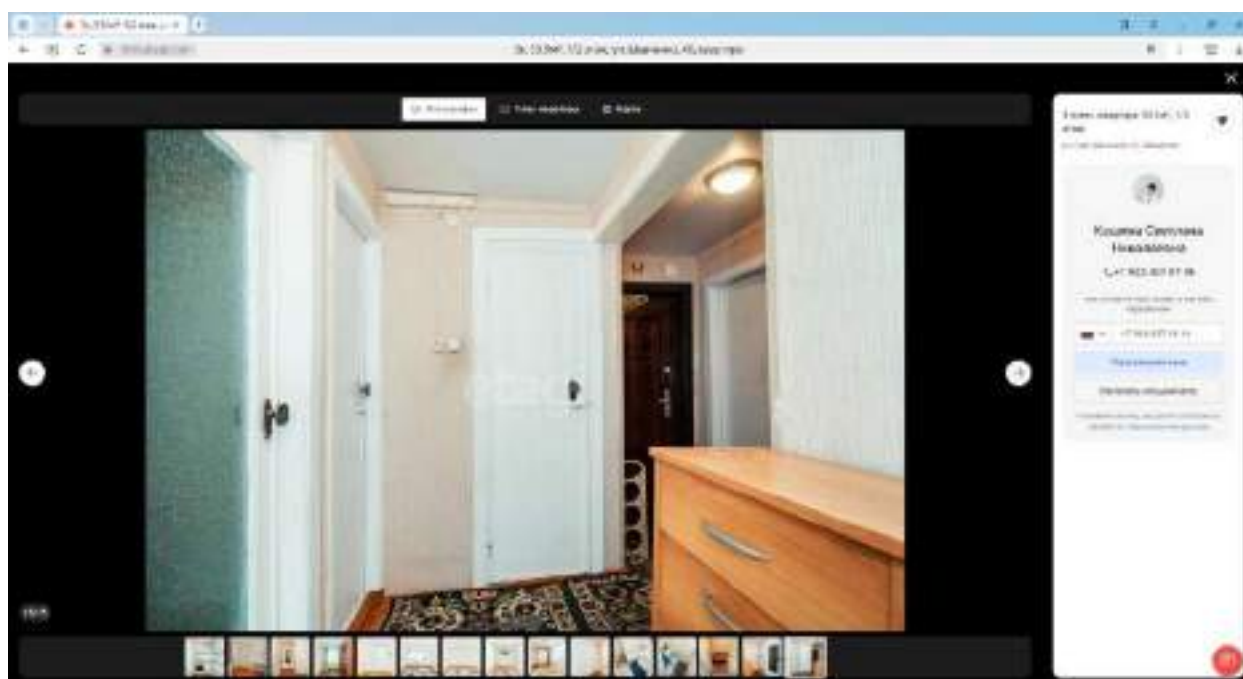
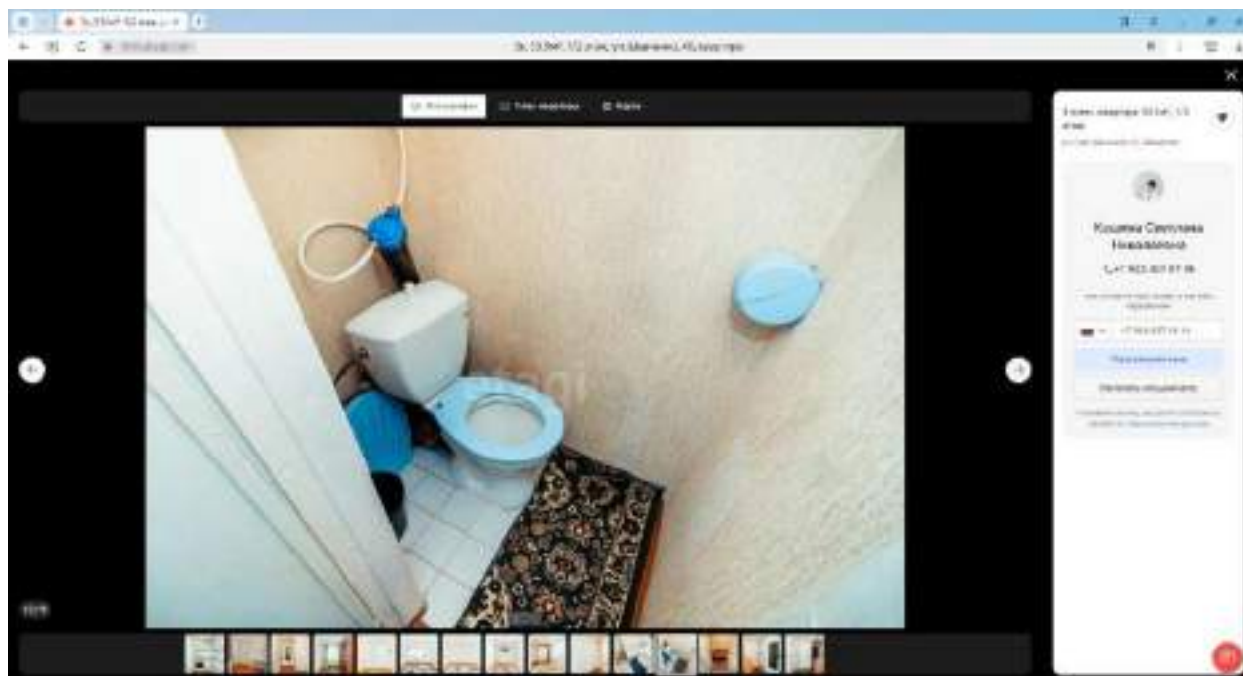




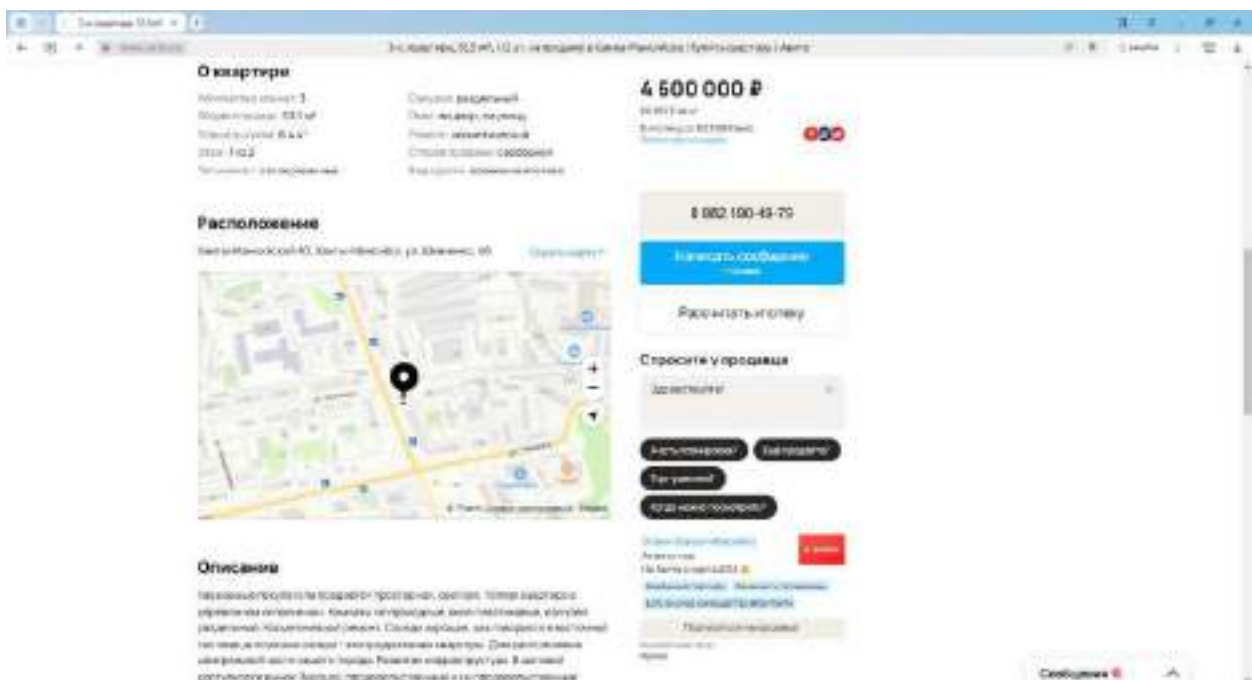
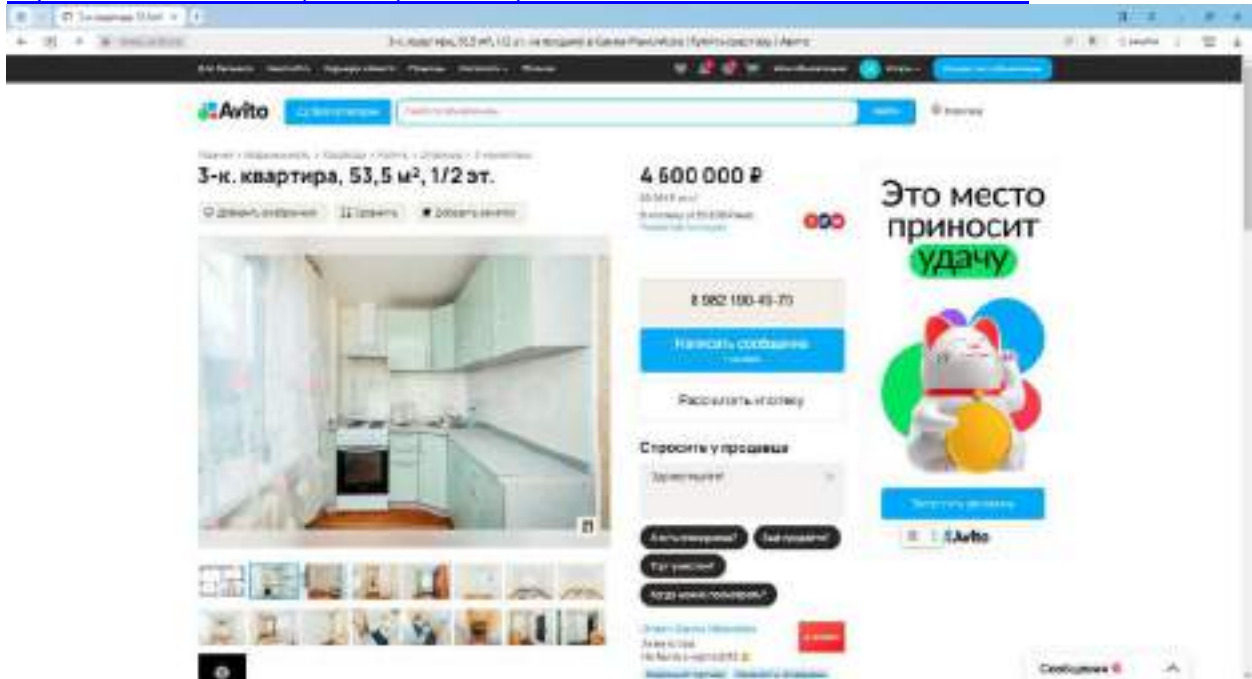








https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_535_m_12_et_3583291696



Описание

3-х комнатная квартира в элитном жилом комплексе, расположенном в престижном районе города. Квартира имеет все необходимые коммуникации, качественную отделку, современную мебель и технику. В собственности с 2015 года. Продавец готов к торгу.

4 500 000 ₺

8 802 100-45-70

О доме

Тип дома: кирпичный	Этаж: 19/20
Площадь: 130 м²	Комнат: 3

Ипотека со скидкой на Авито

Ставка в год	Первоначал.	Срок
4 500 000 ₺	1 980 000 ₺	30 лет

Стрелки управления: Двухстрелка, Включено, Выключено, Такси, Поднять/опустить

О доме

Тип дома: кирпичный	Этаж: 19/20
Площадь: 130 м²	Комнат: 3

Ипотека со скидкой на Авито

Ставка в год	Первоначал.	Срок
4 500 000 ₺	1 980 000 ₺	30 лет

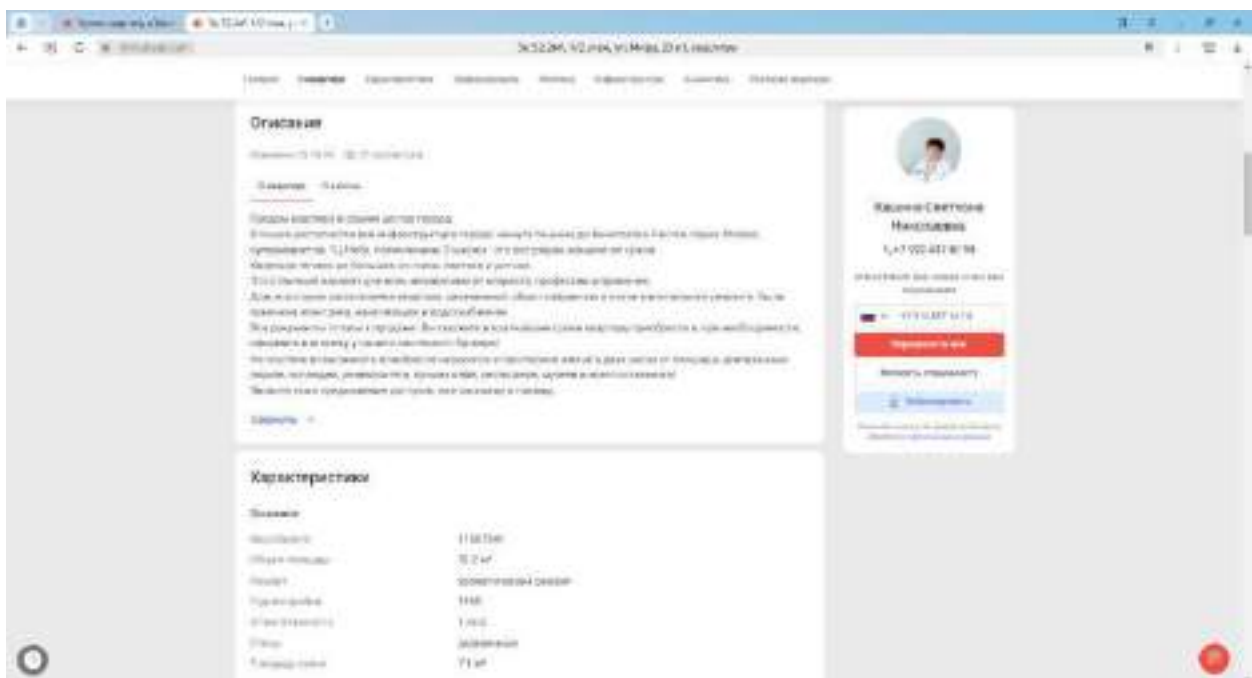
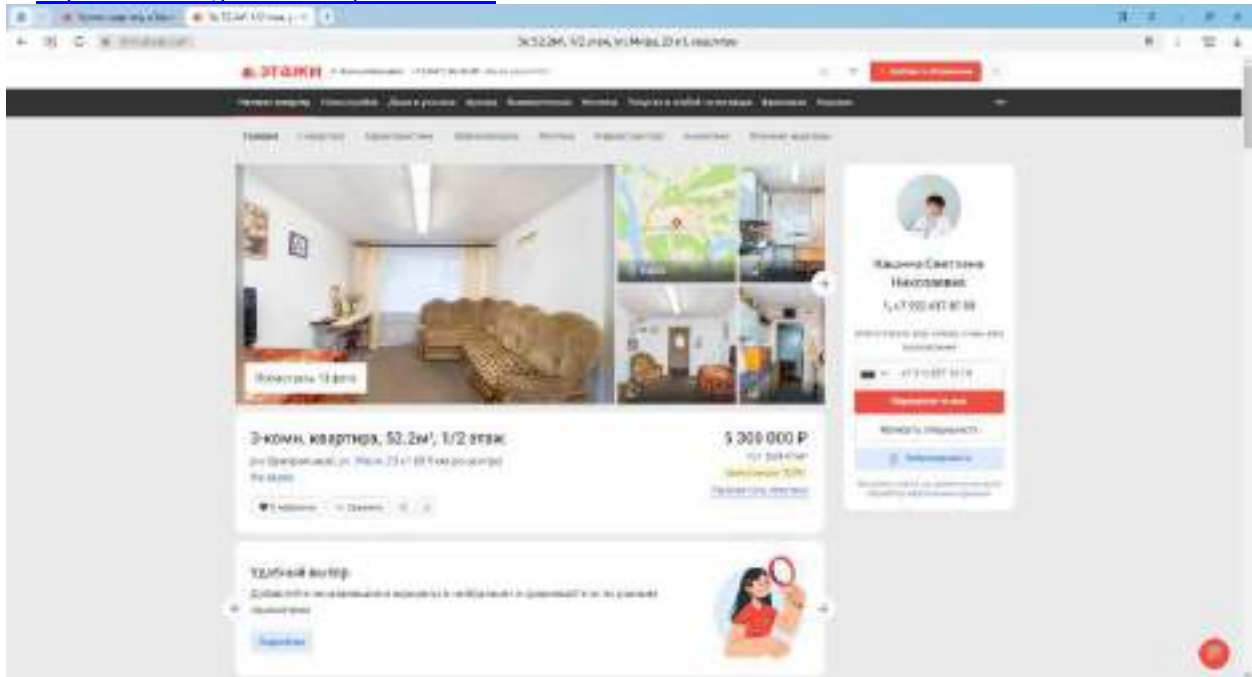
Ориентация в пространстве

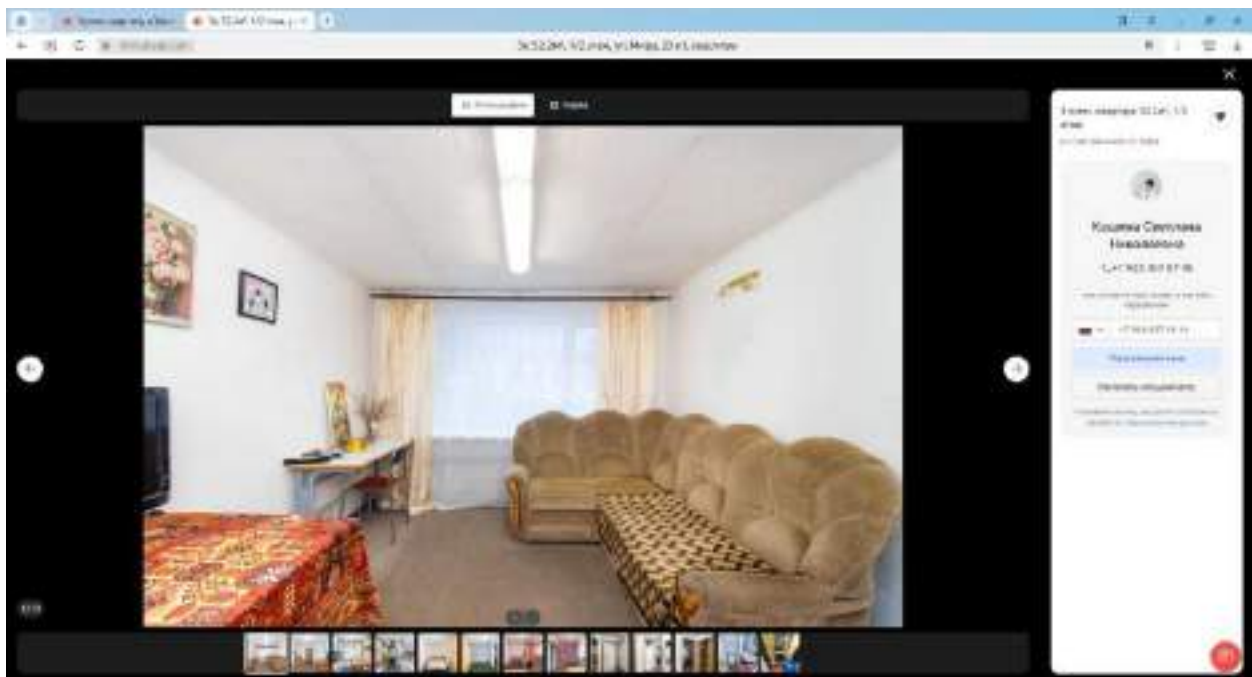
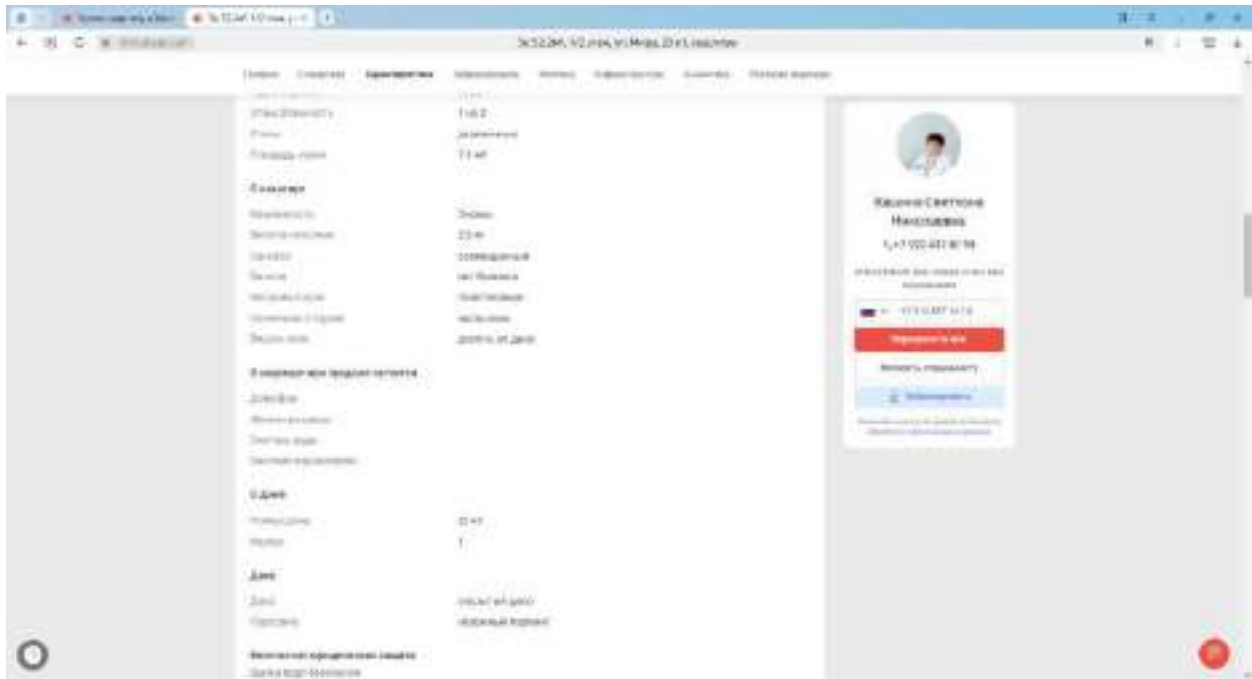
Планировка	Площадь	Цена за м²
План А	70 м²	33 430 ₺/м²
План Б	60 м²	33 000 ₺/м²

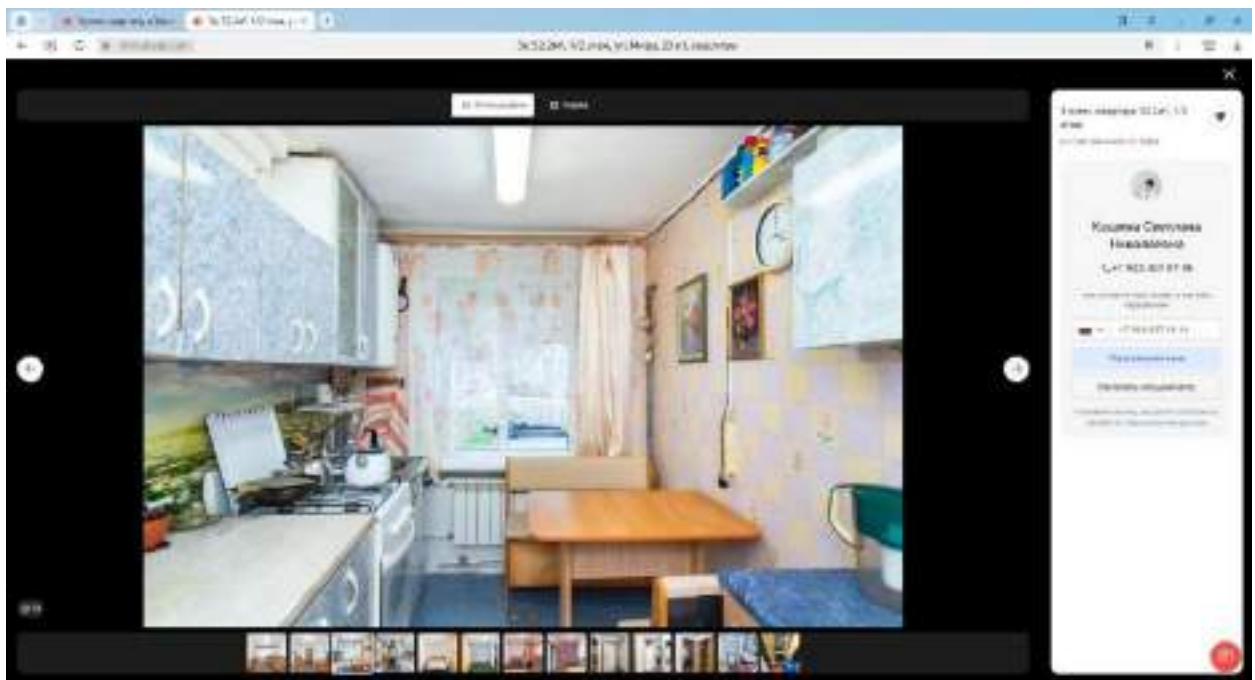
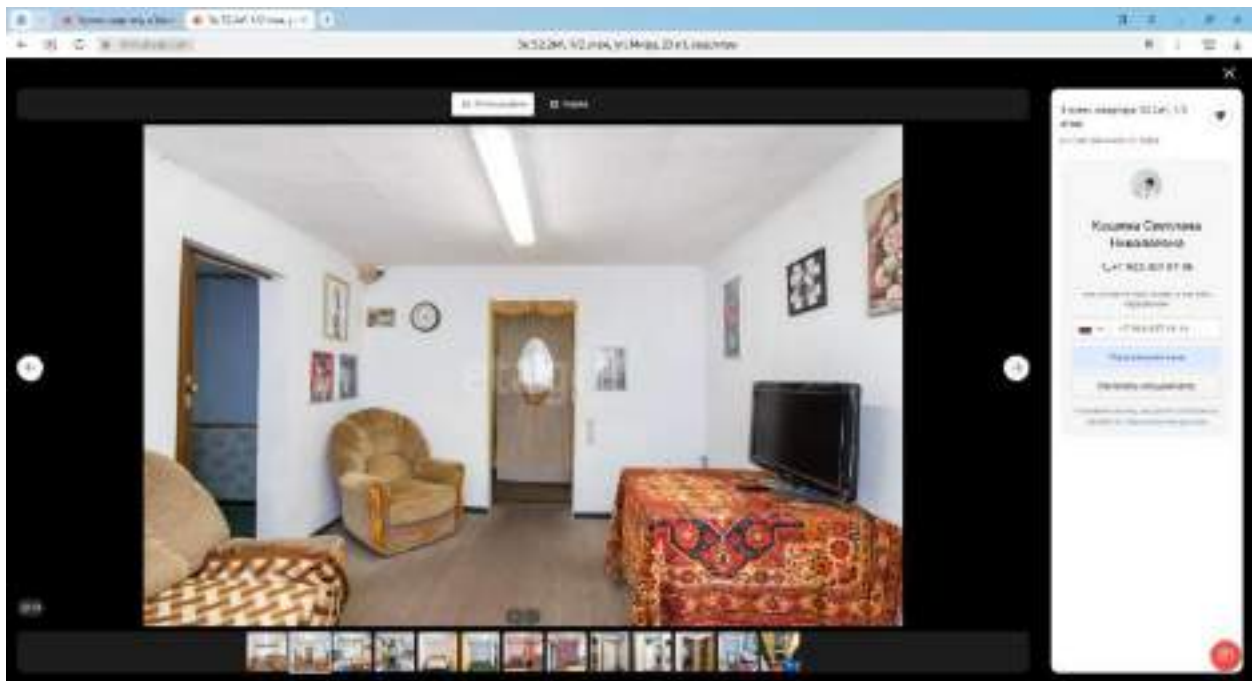
Стрелки управления: Двухстрелка, Включено, Выключено, Такси, Поднять/опустить

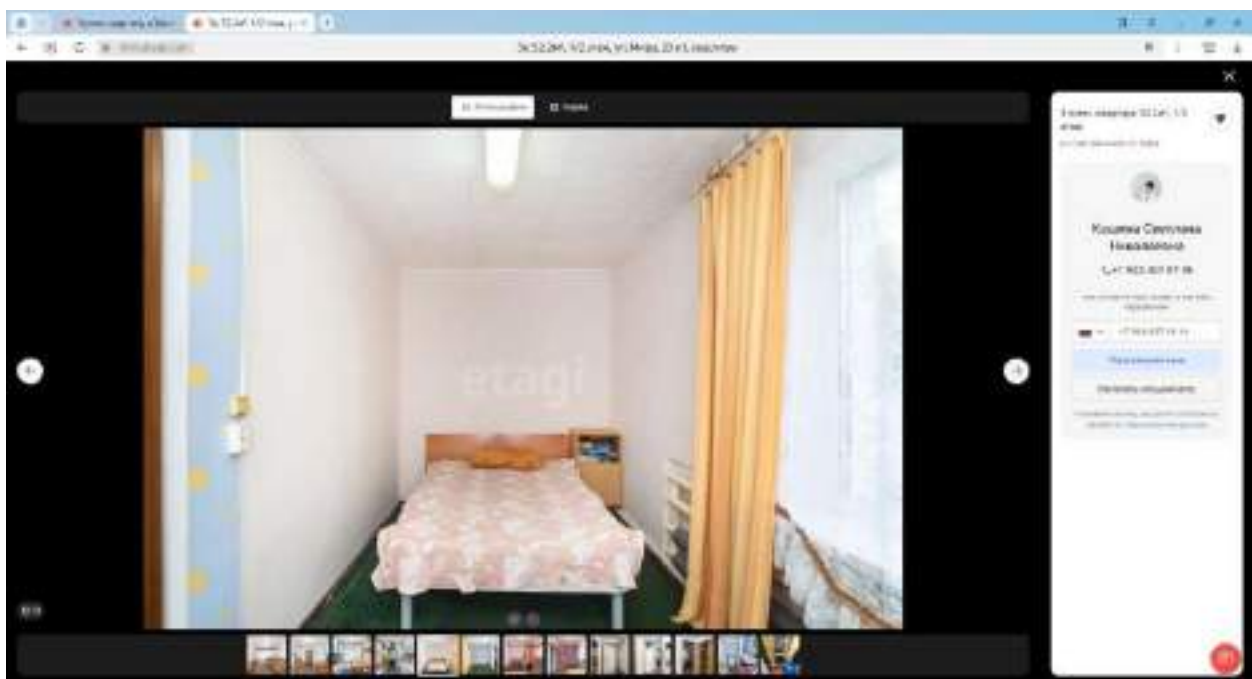
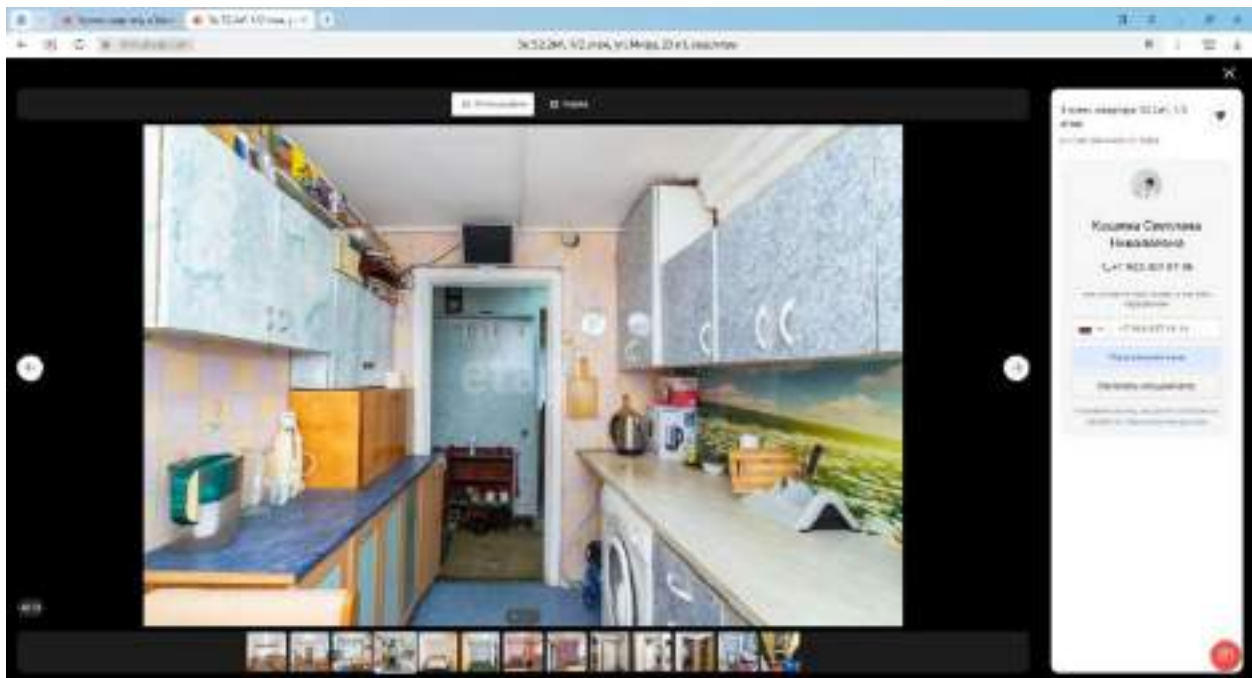


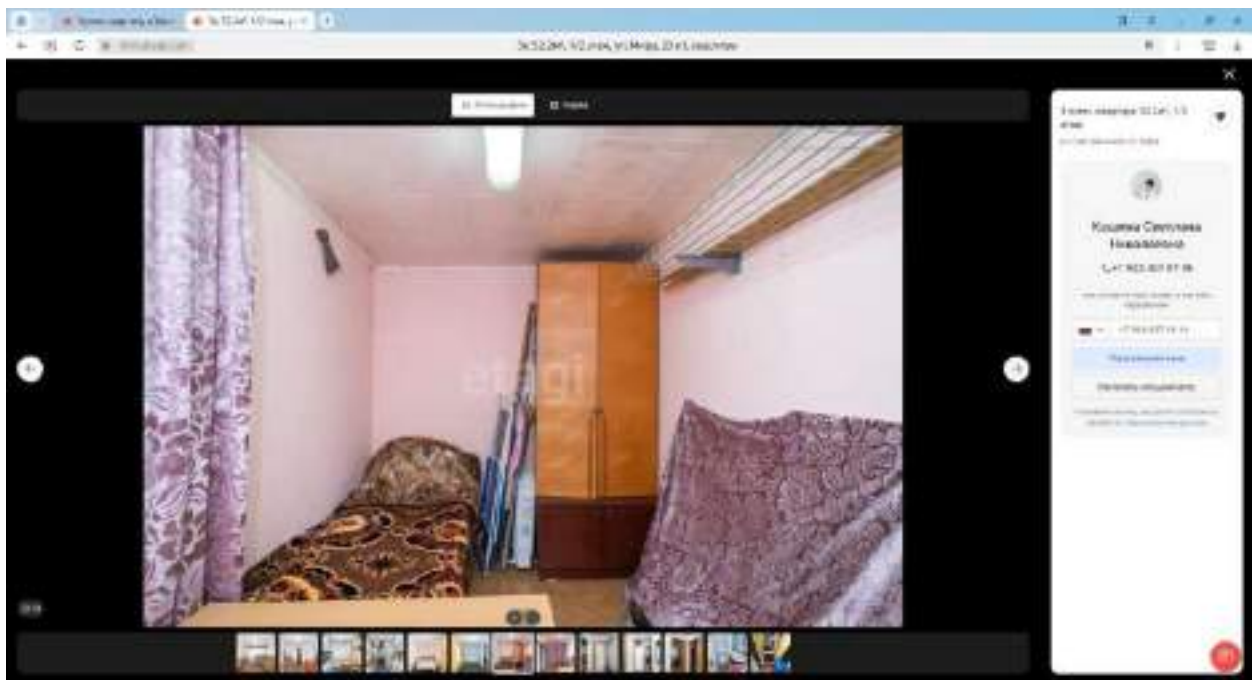
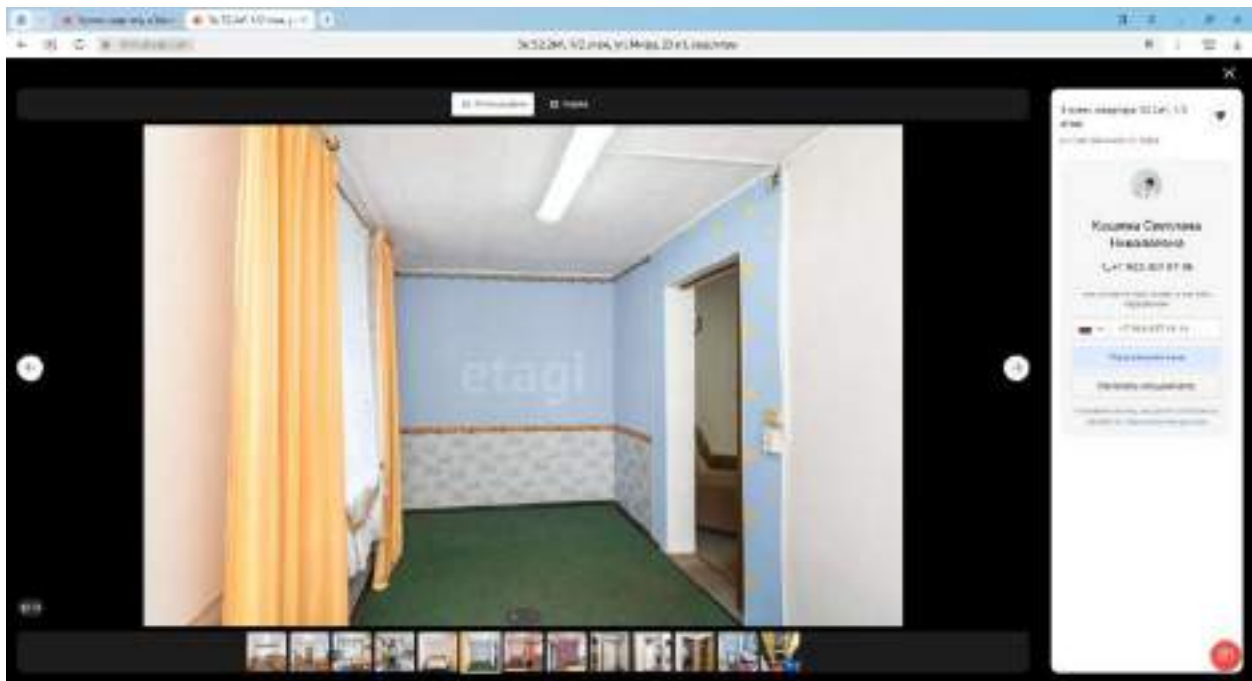
3. <https://khn.etagi.com/realty/11507541/>

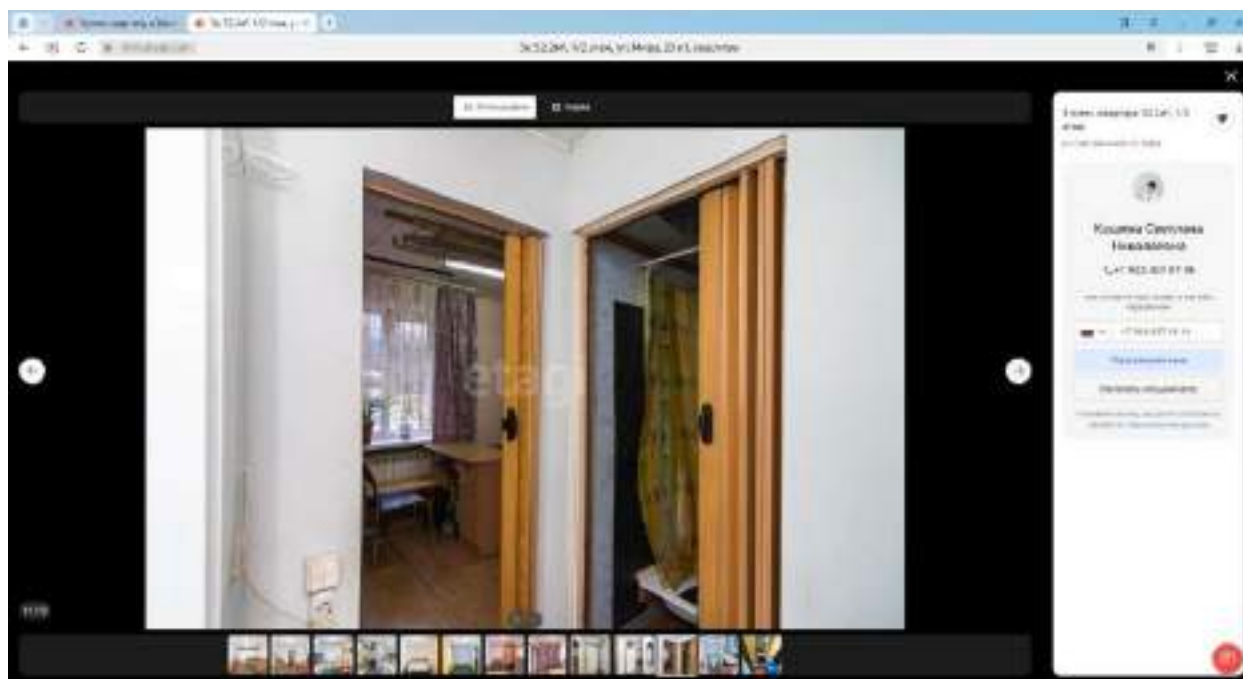
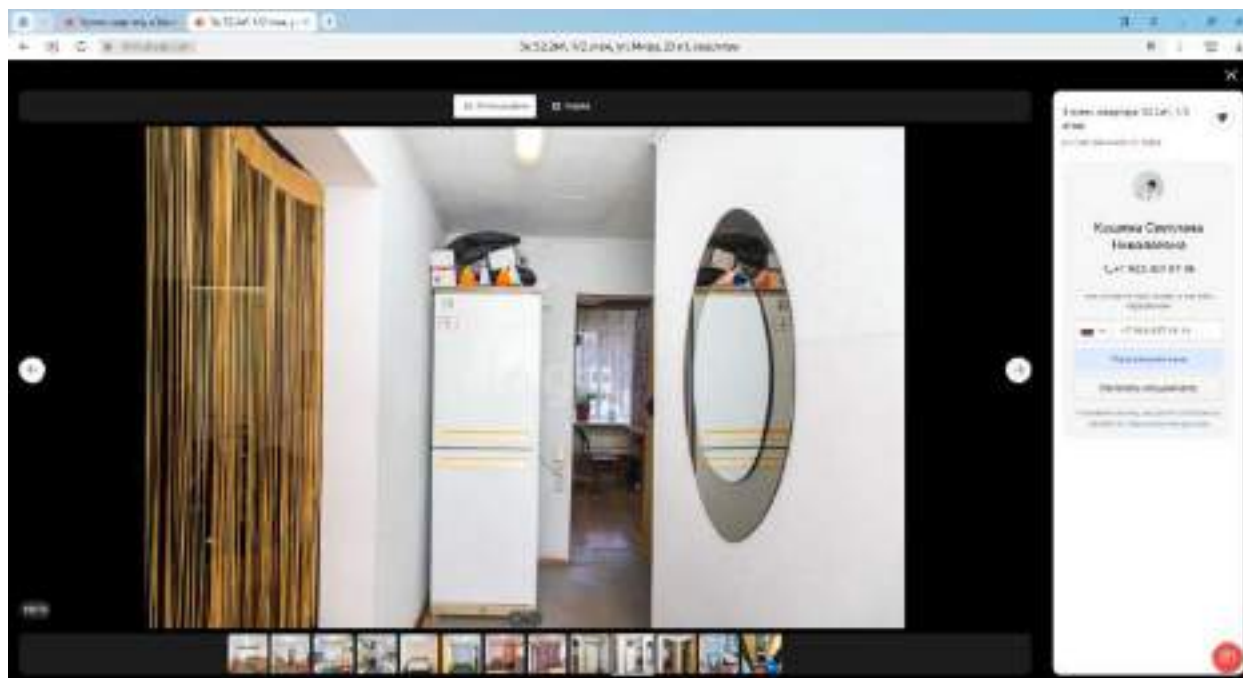


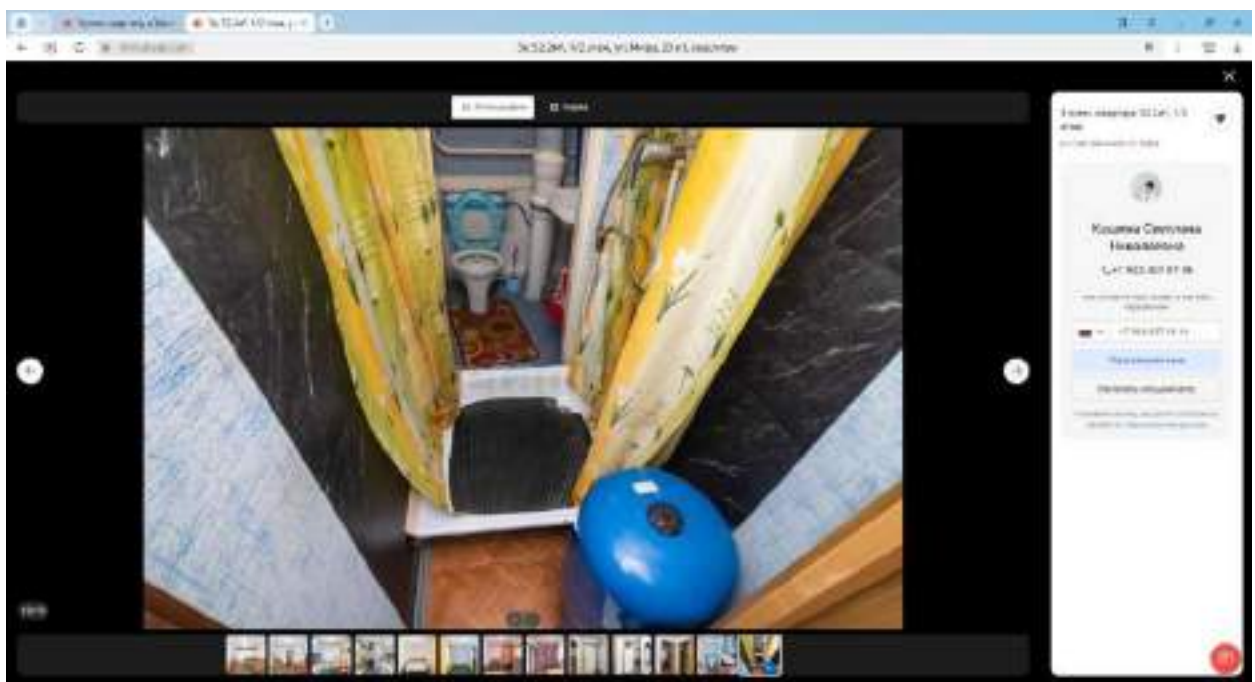
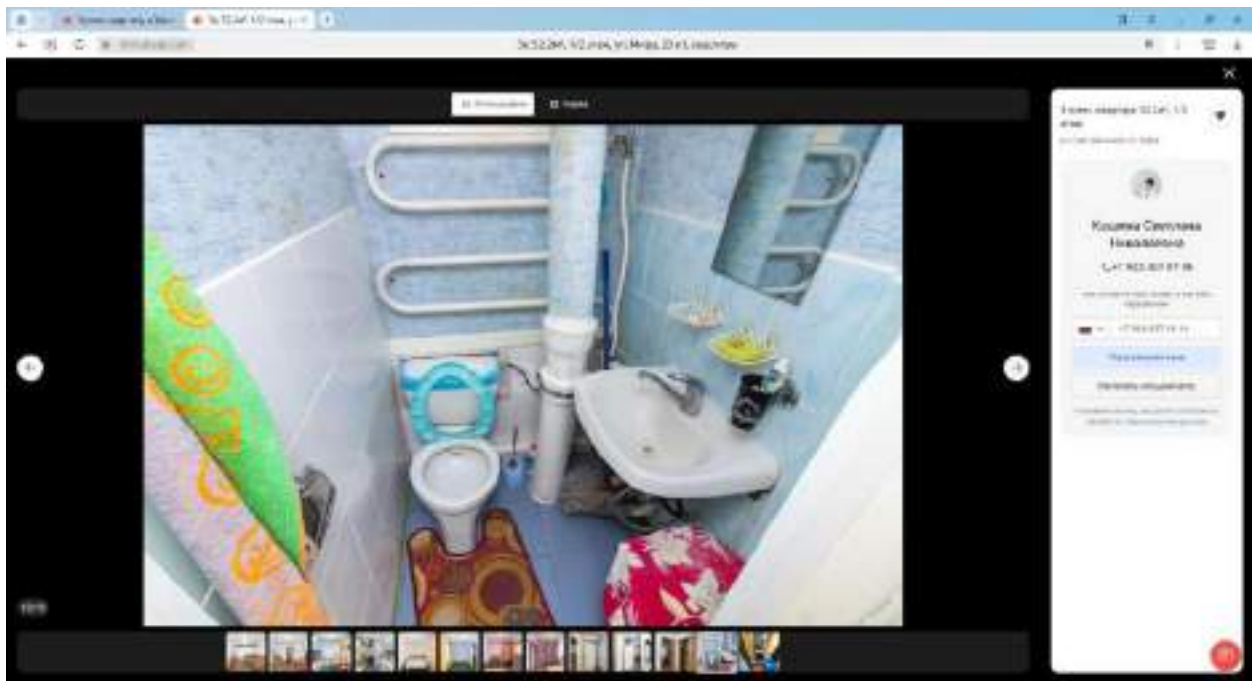




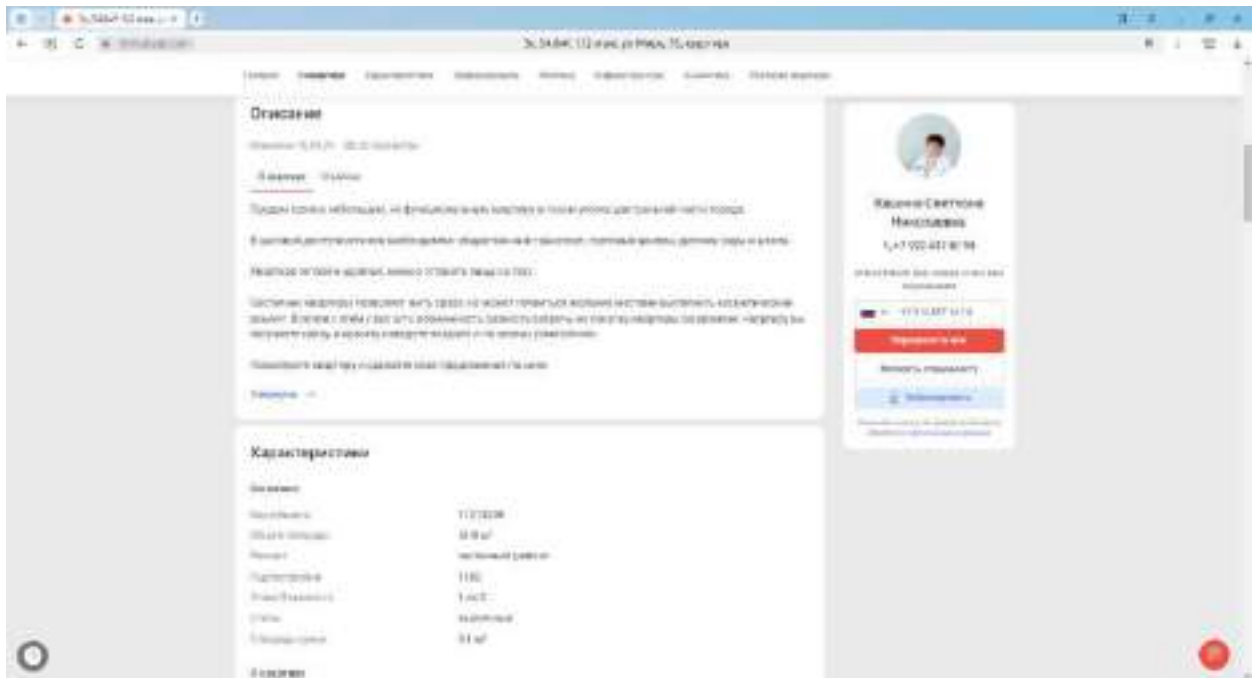
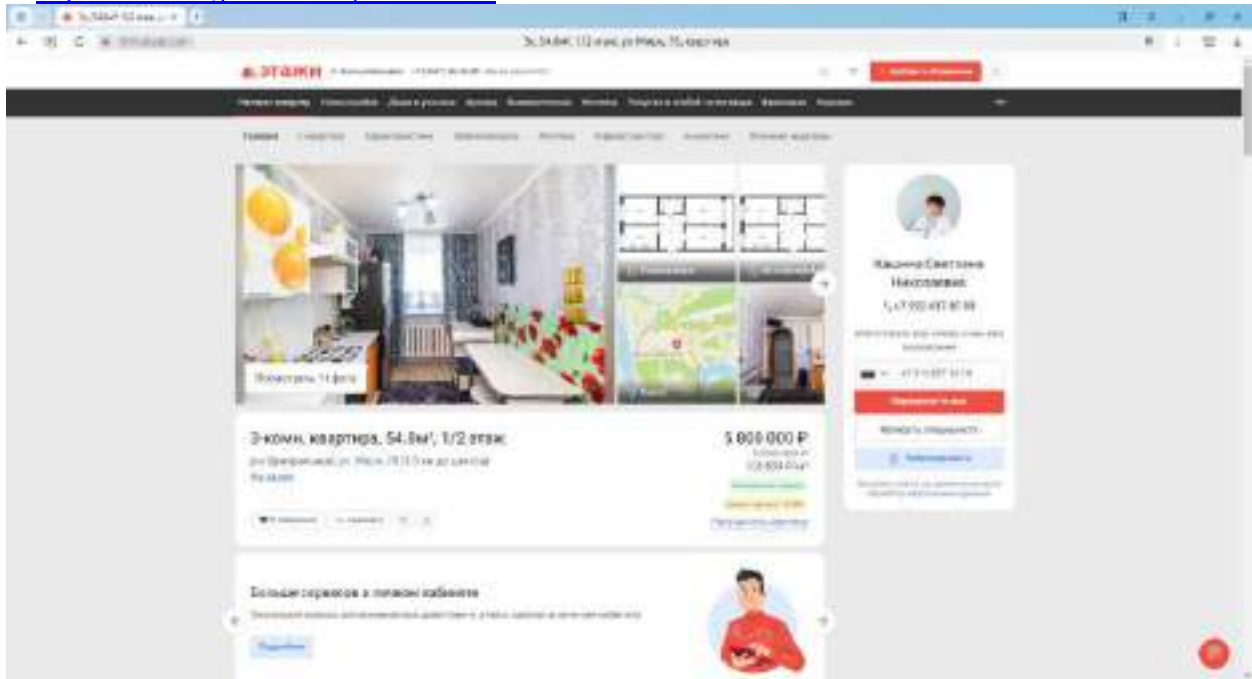


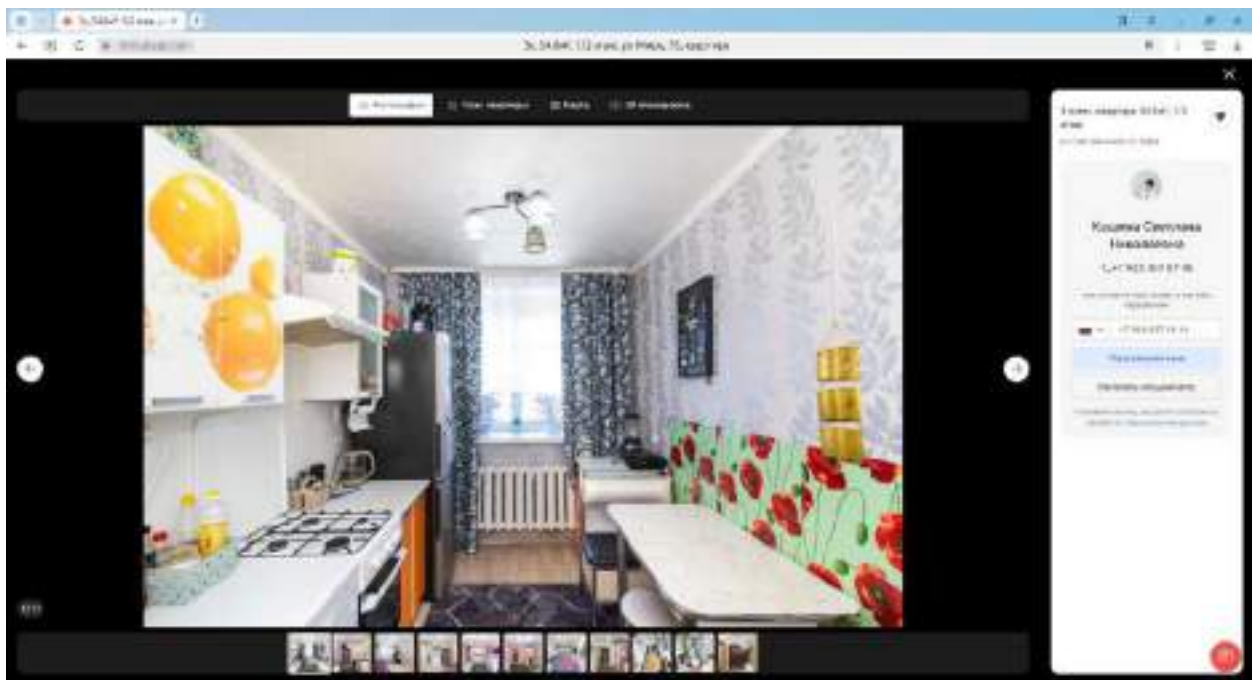
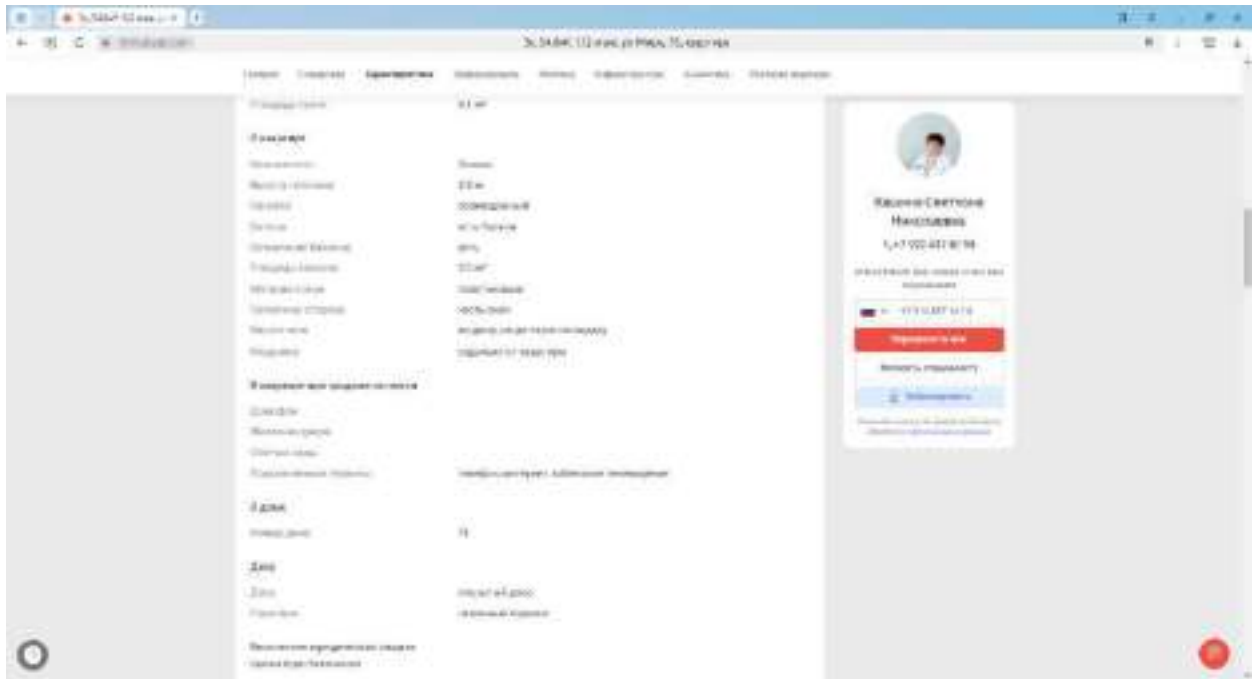


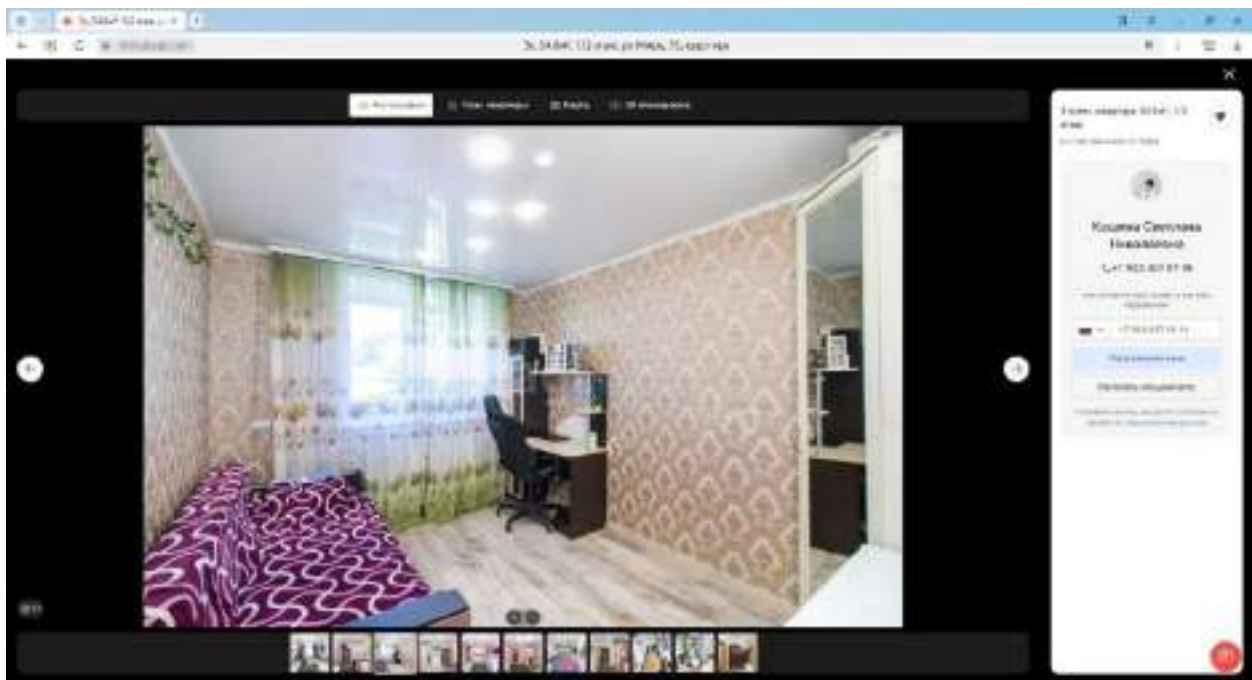
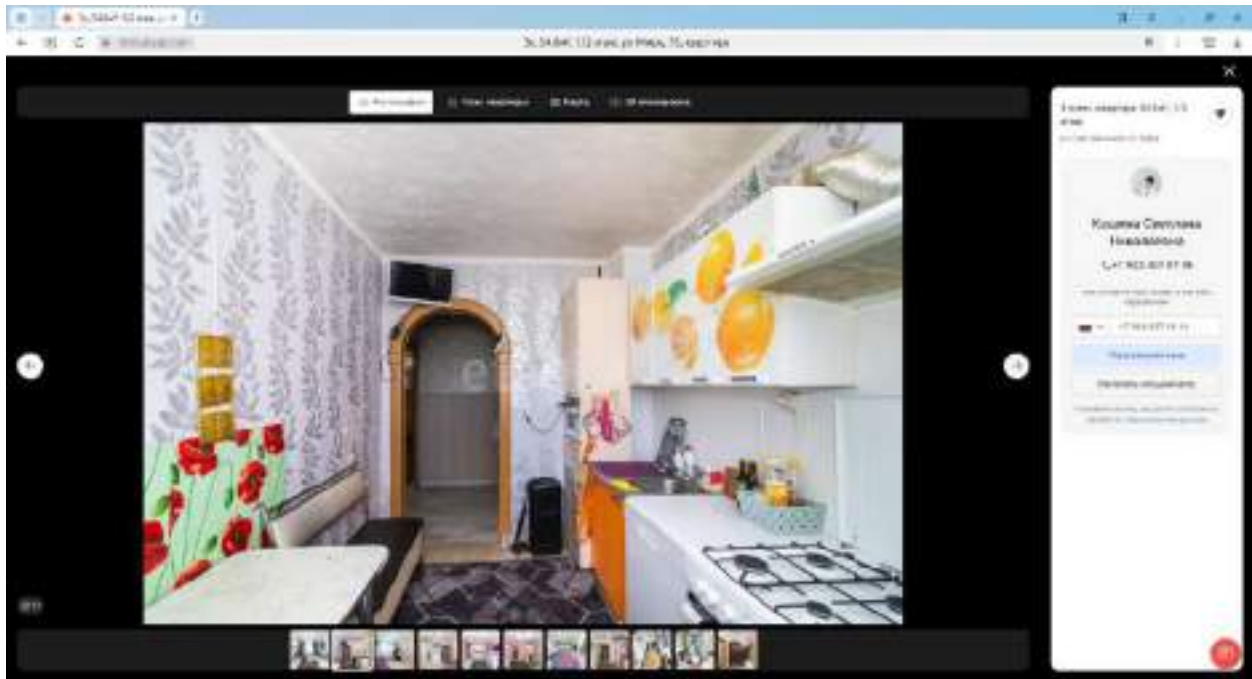


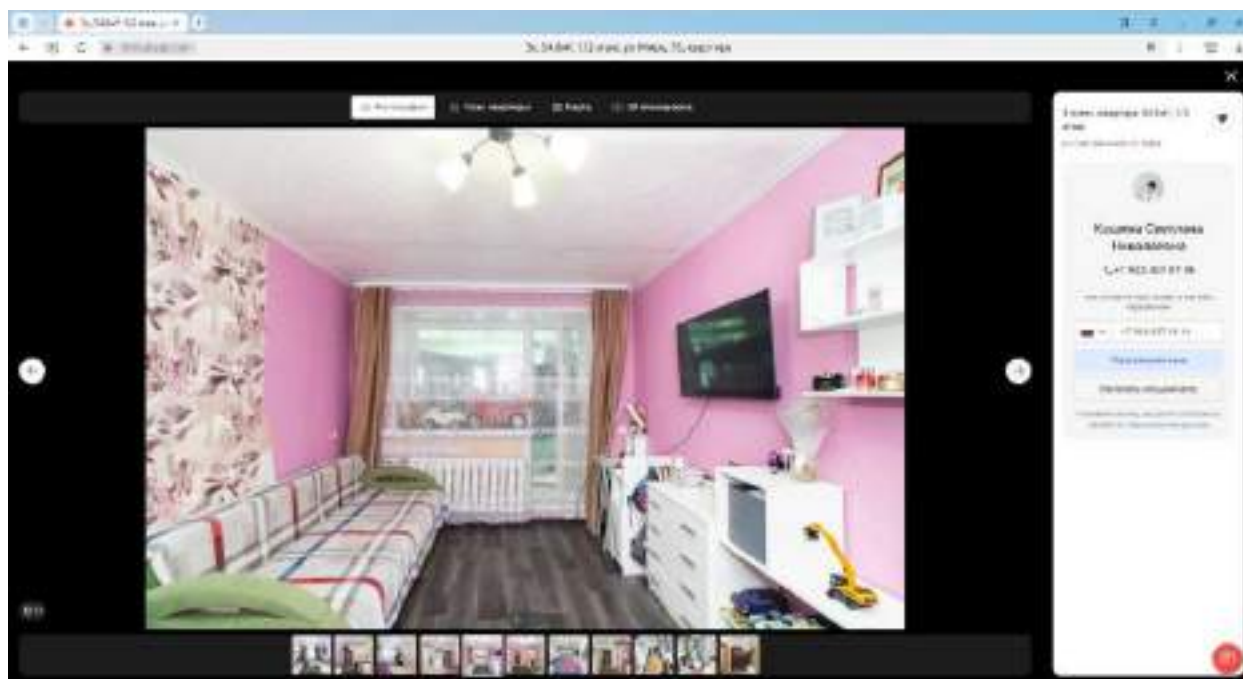
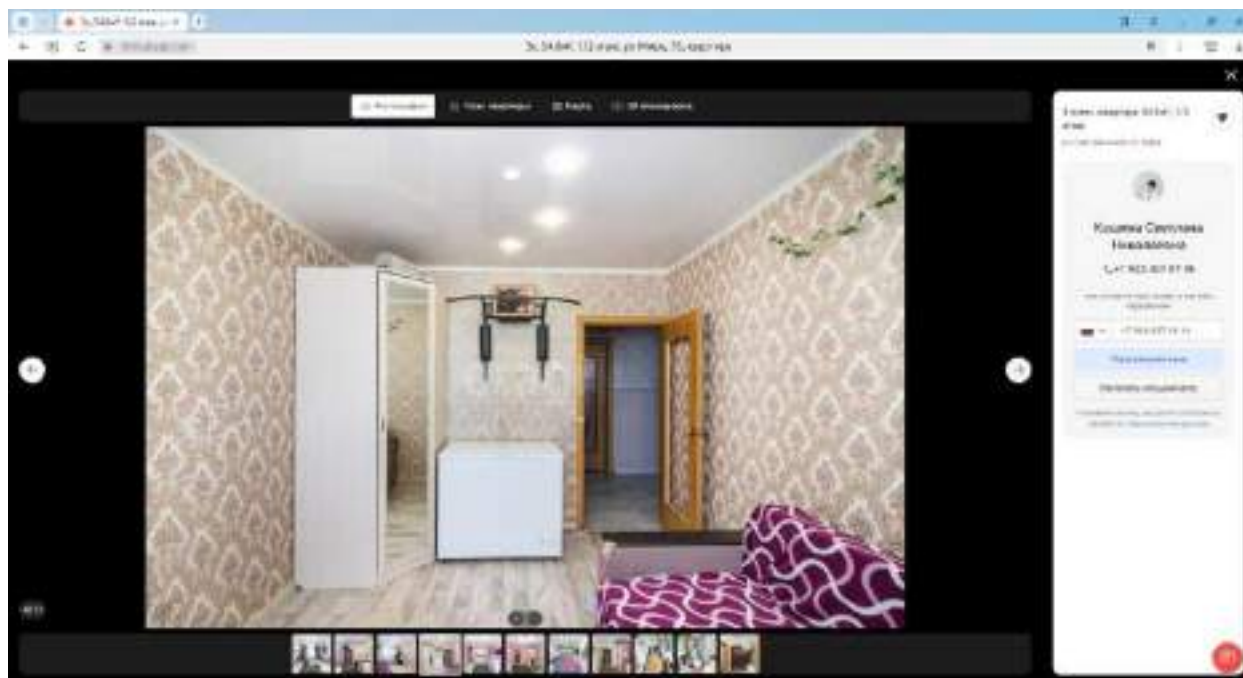


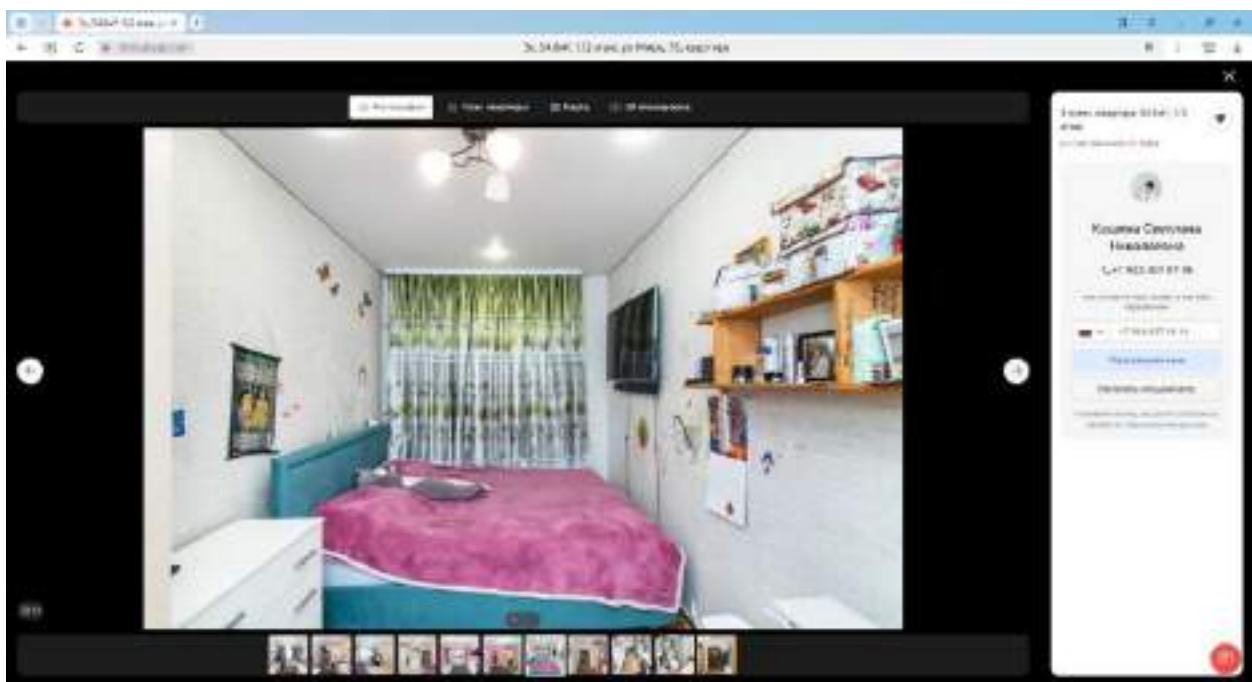
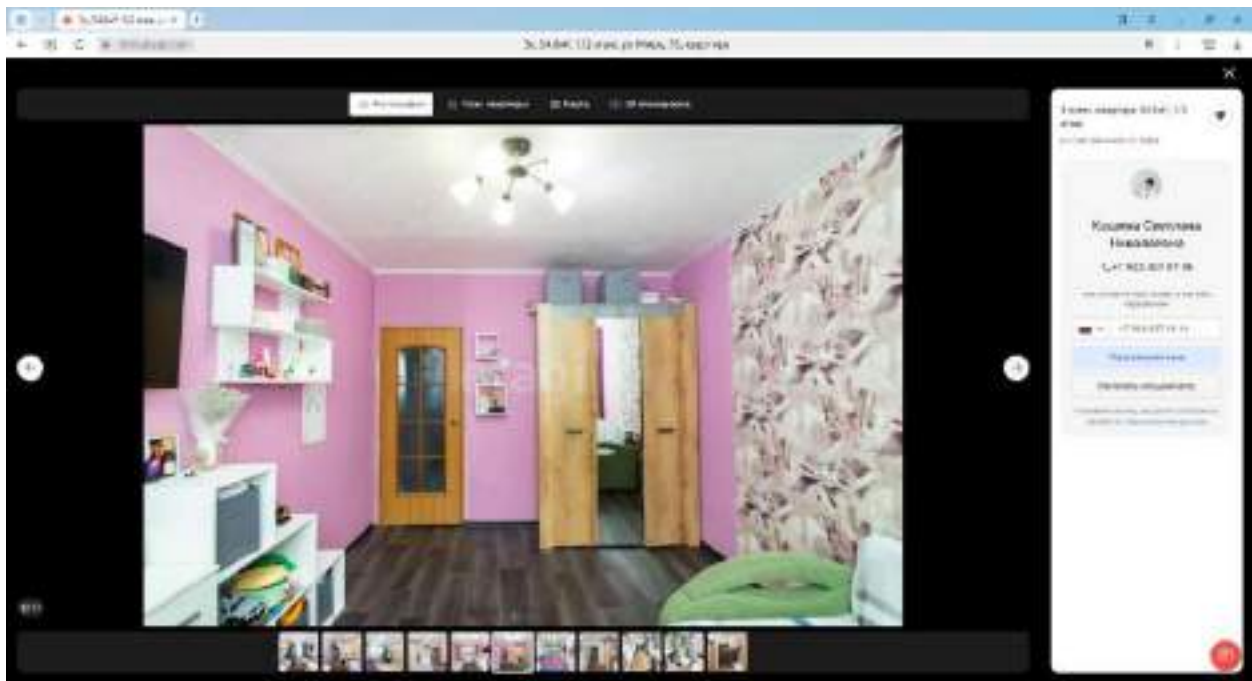
4. <https://kfm.etagi.com/realty/11213298/>

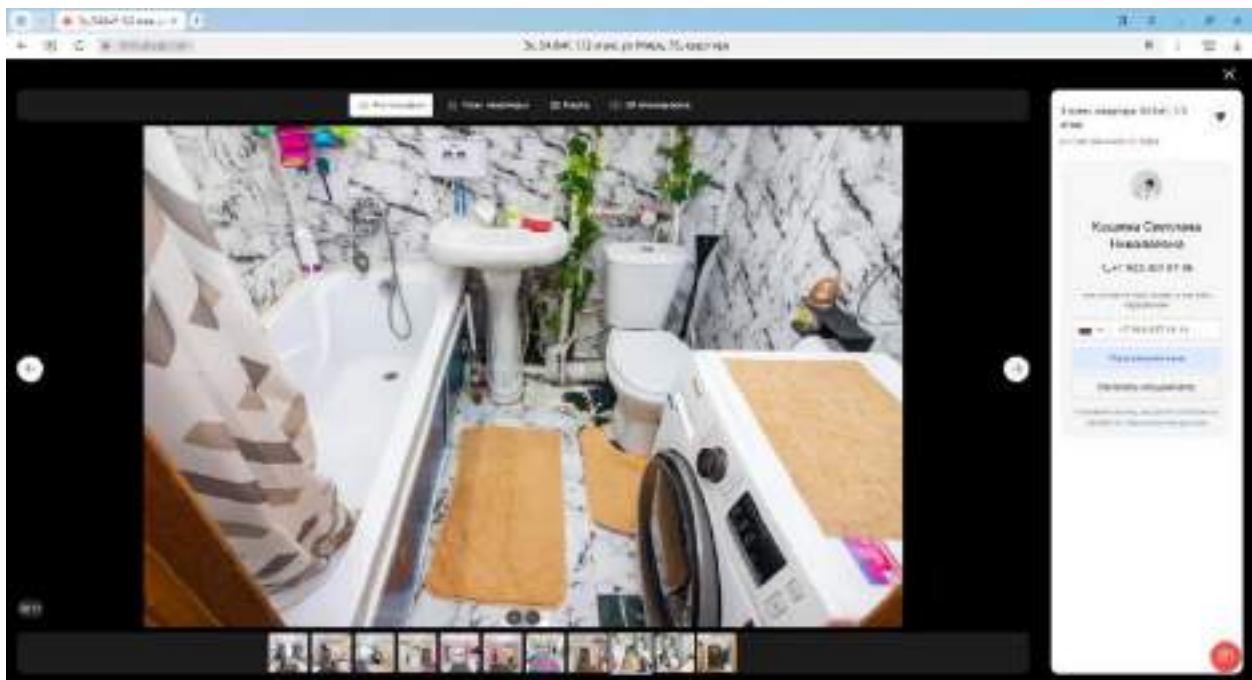
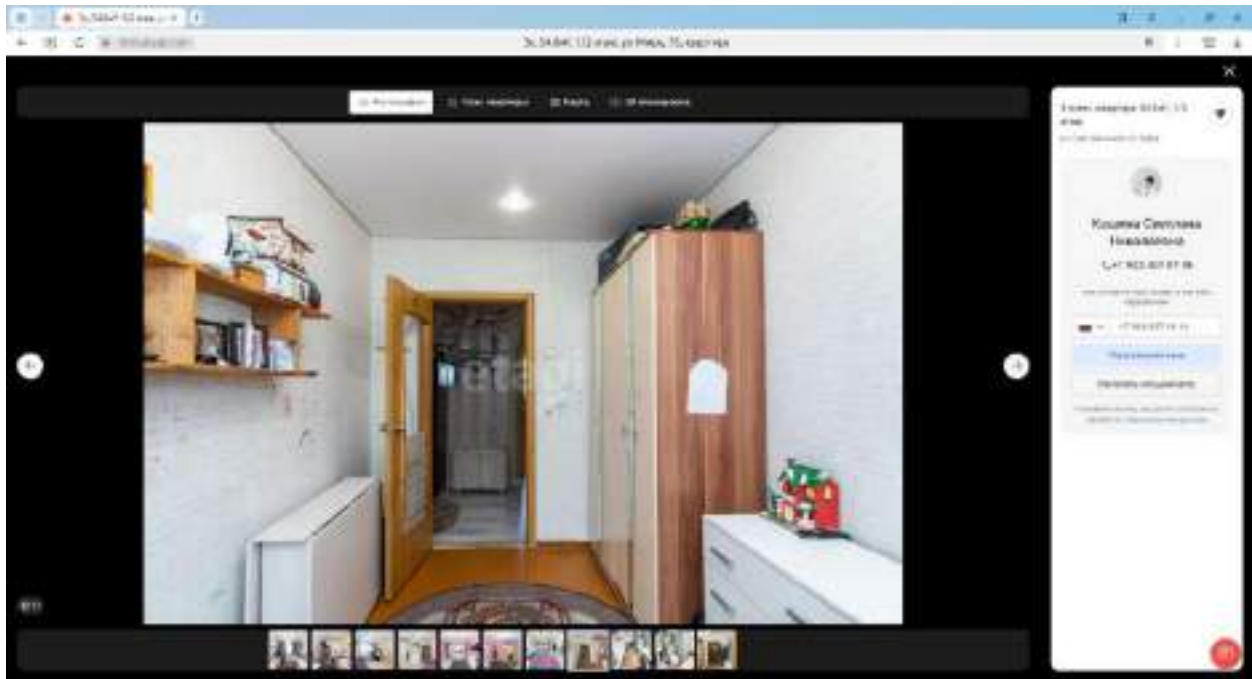


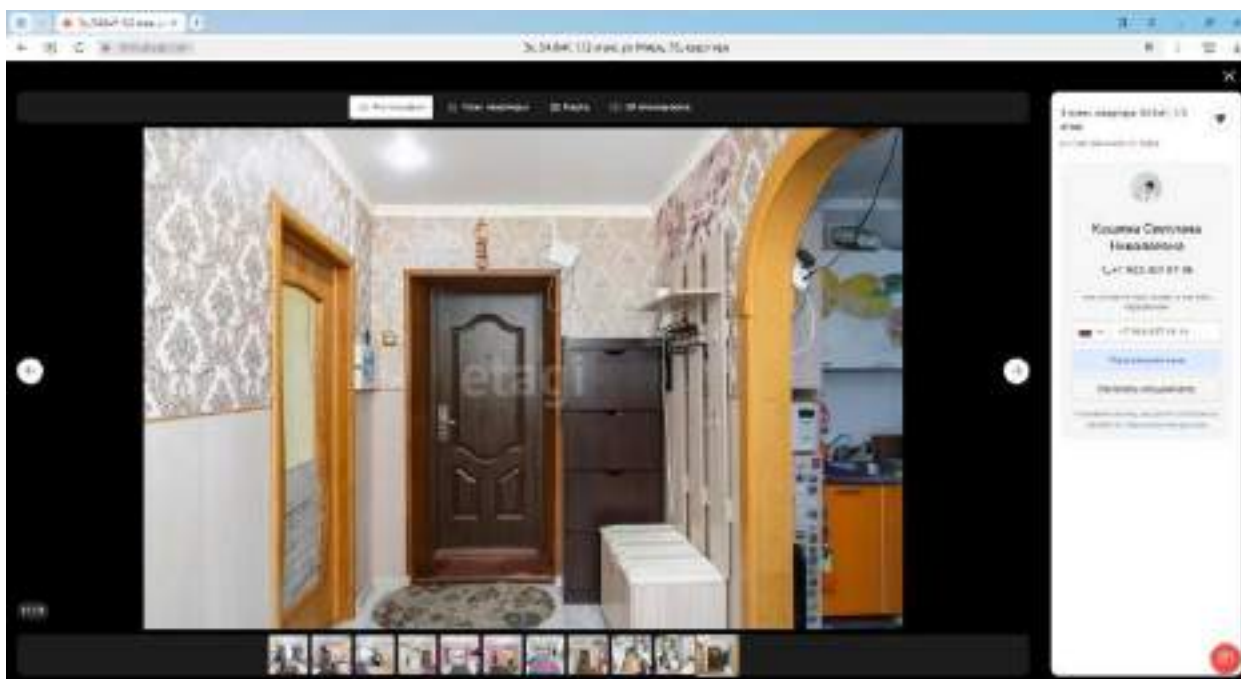
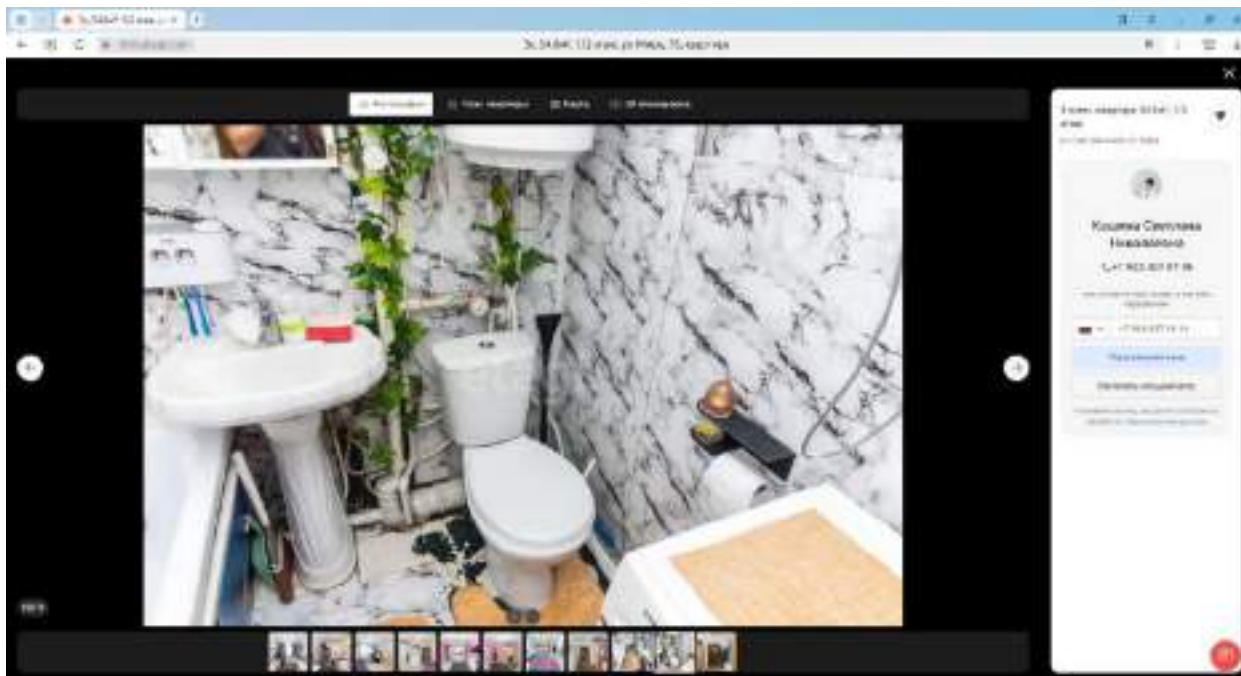






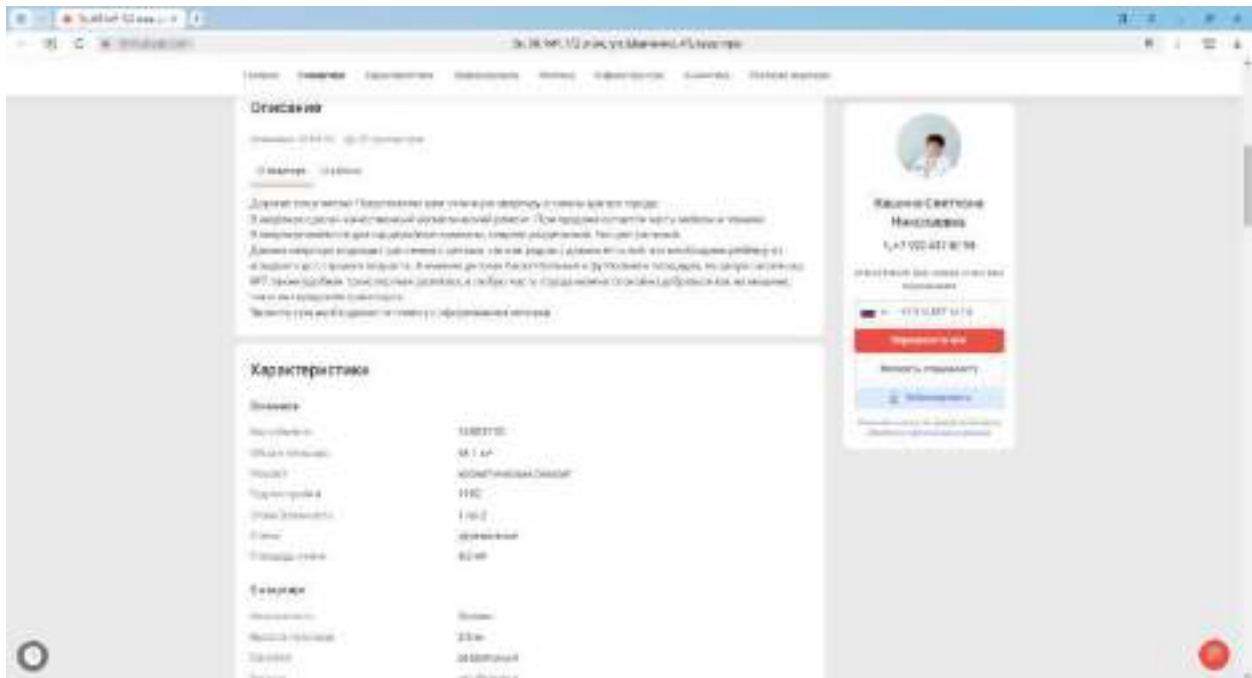
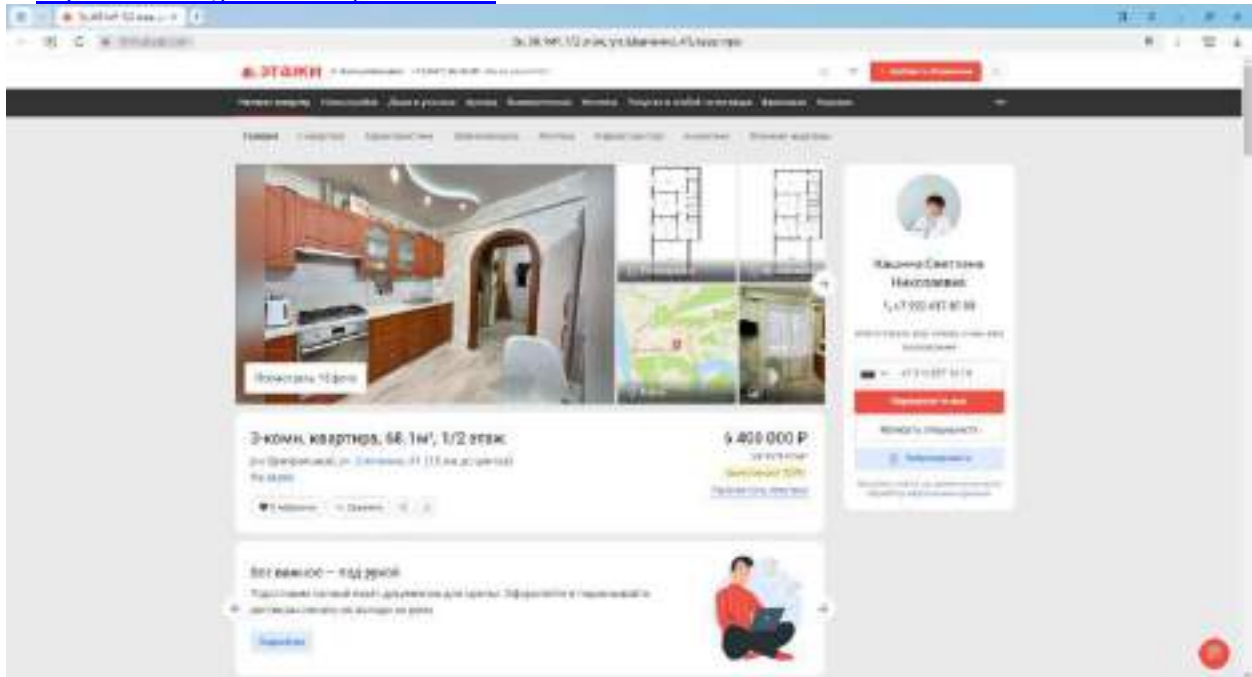


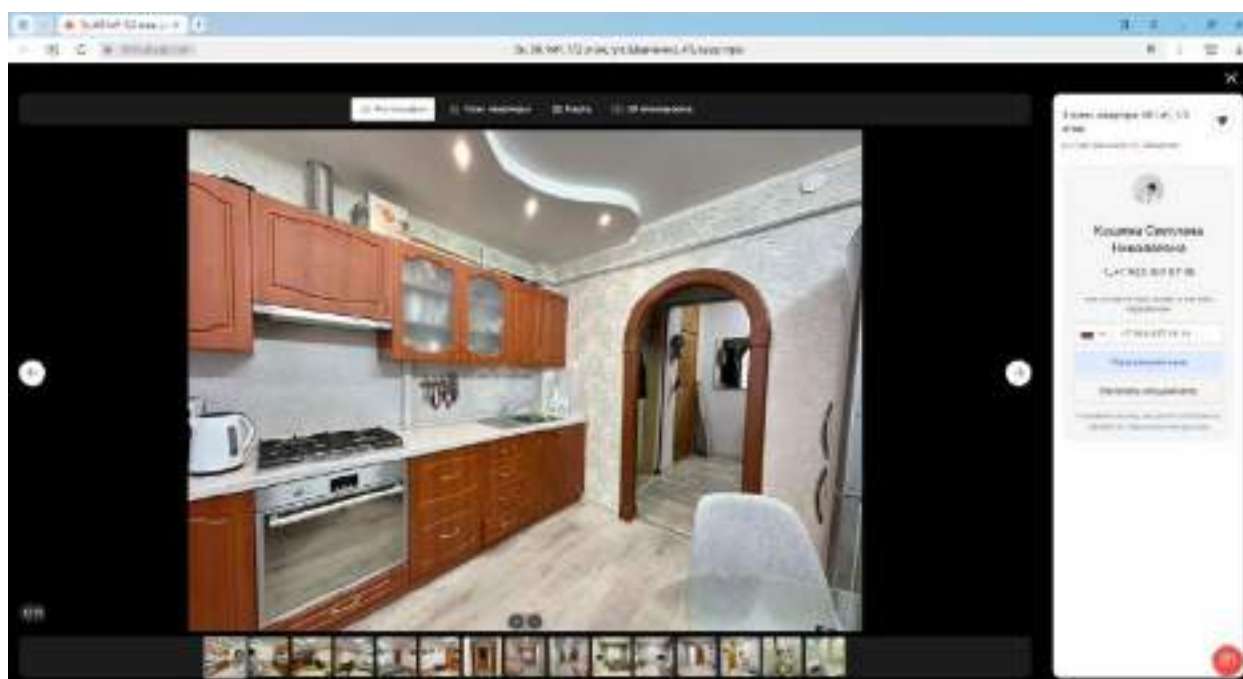
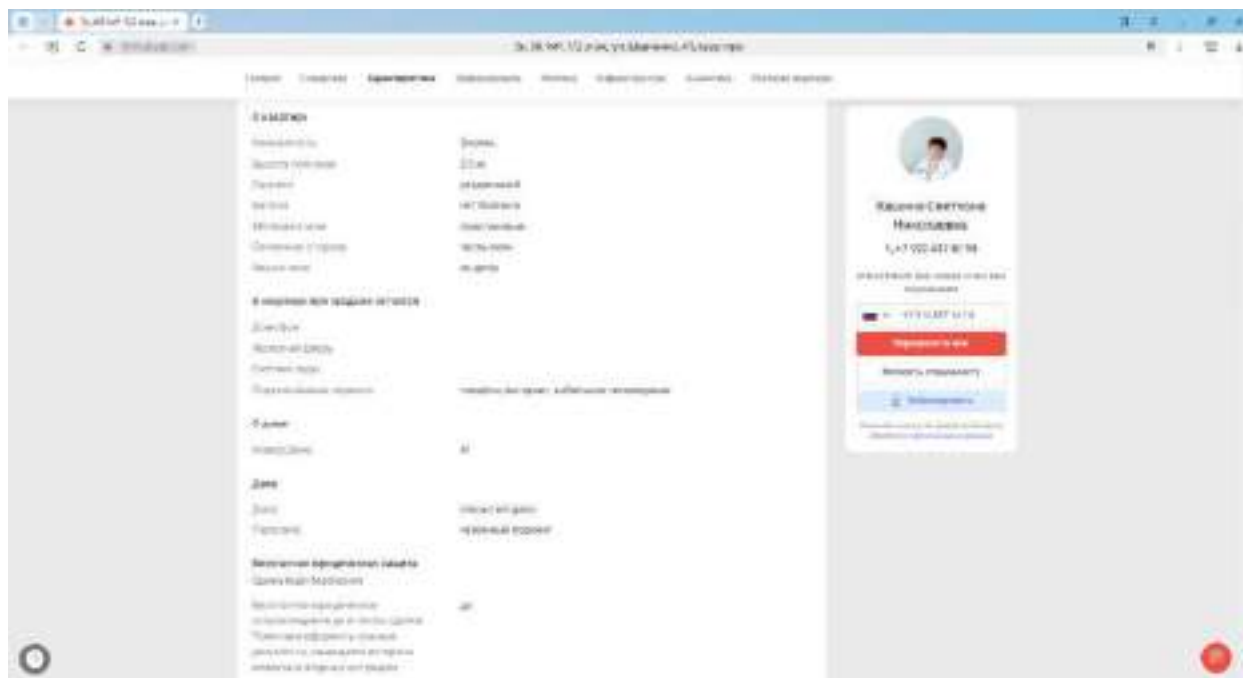


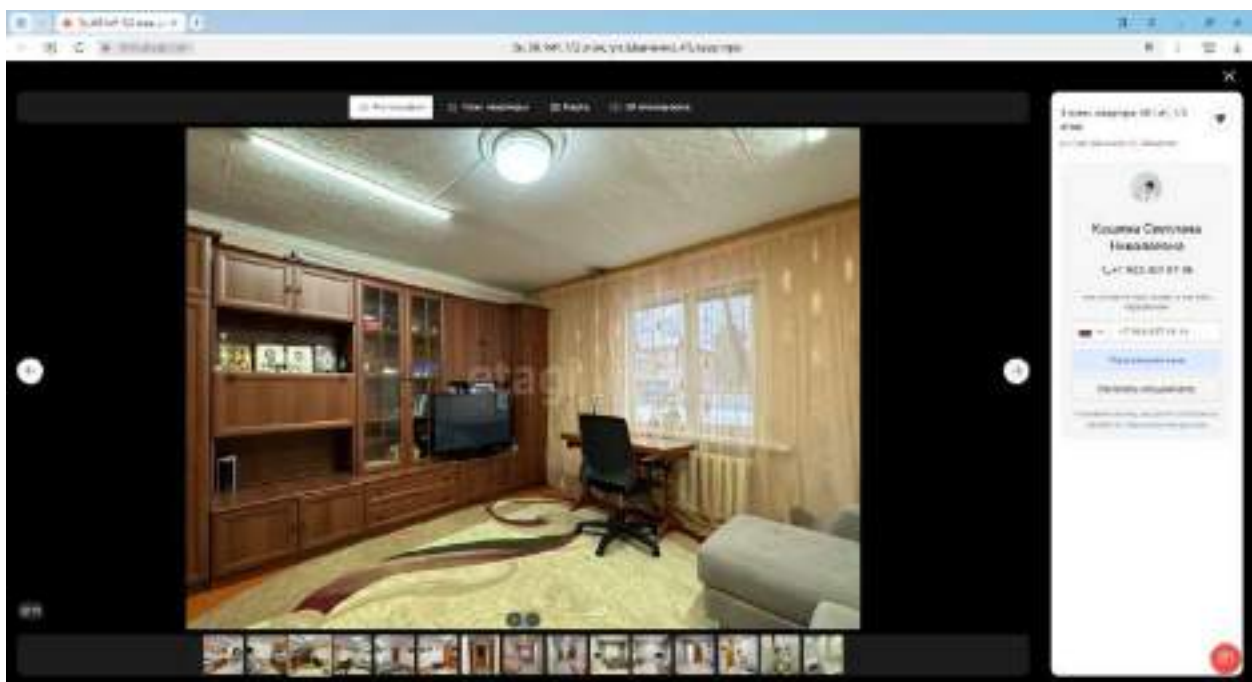
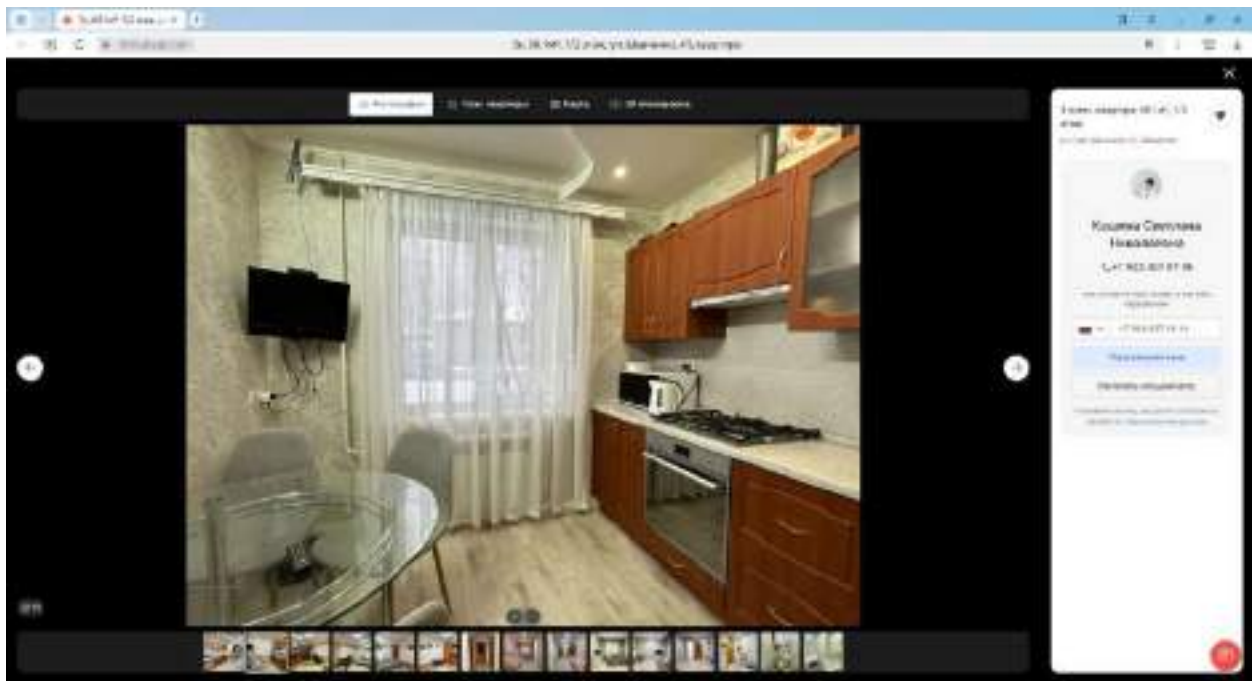


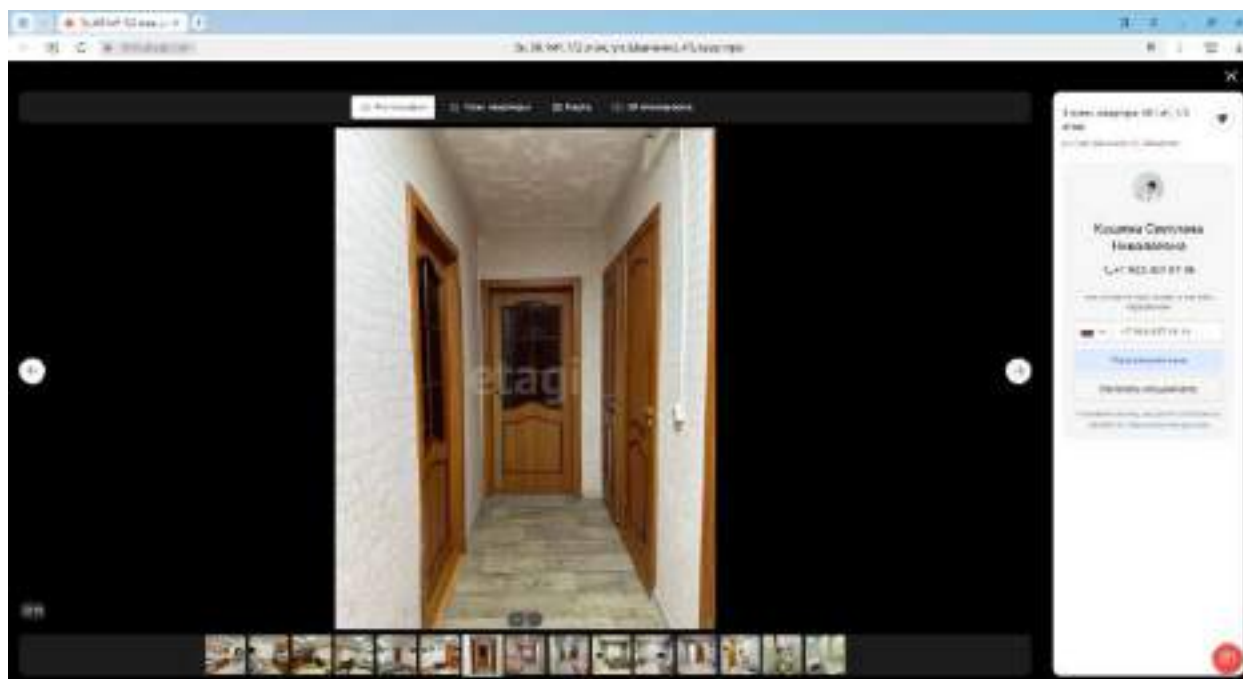


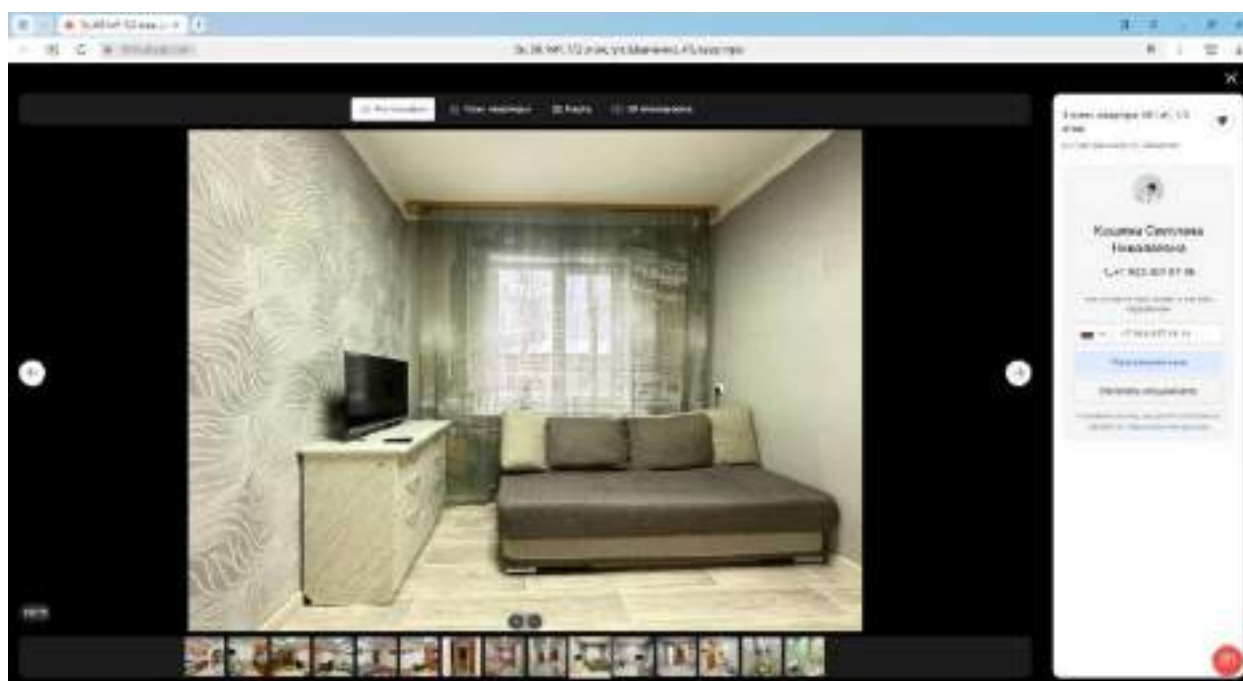
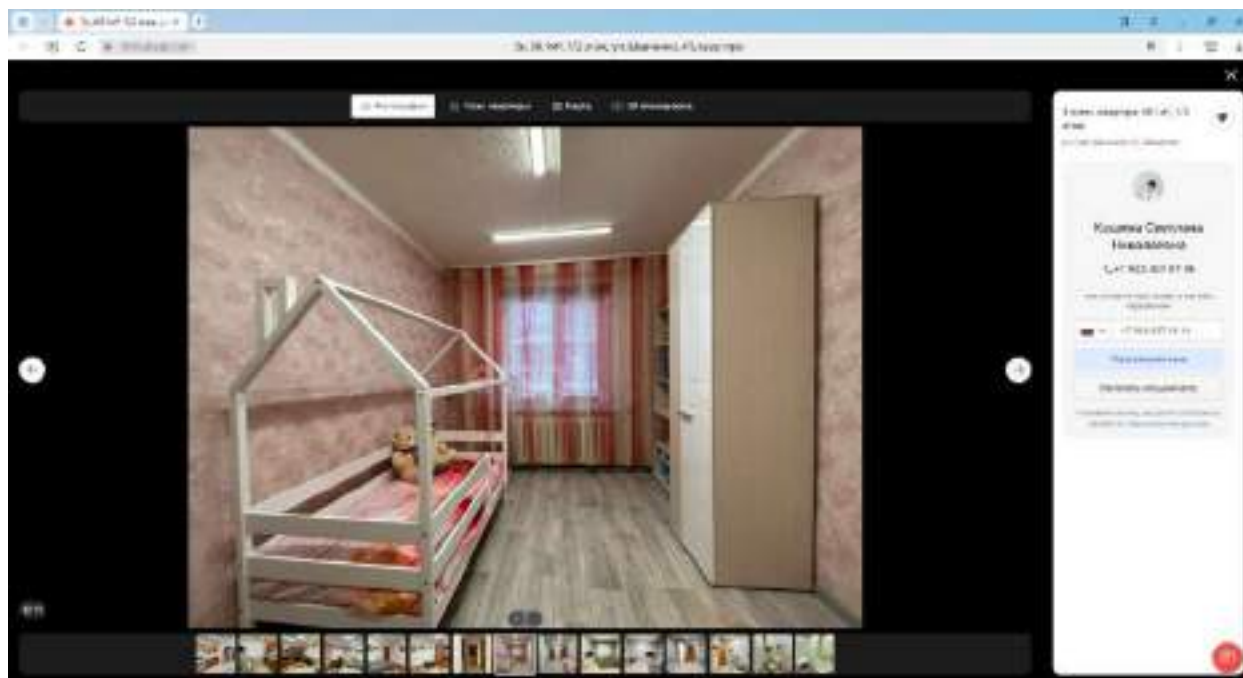
5. <https://khn.etagi.com/realty/10403105/>

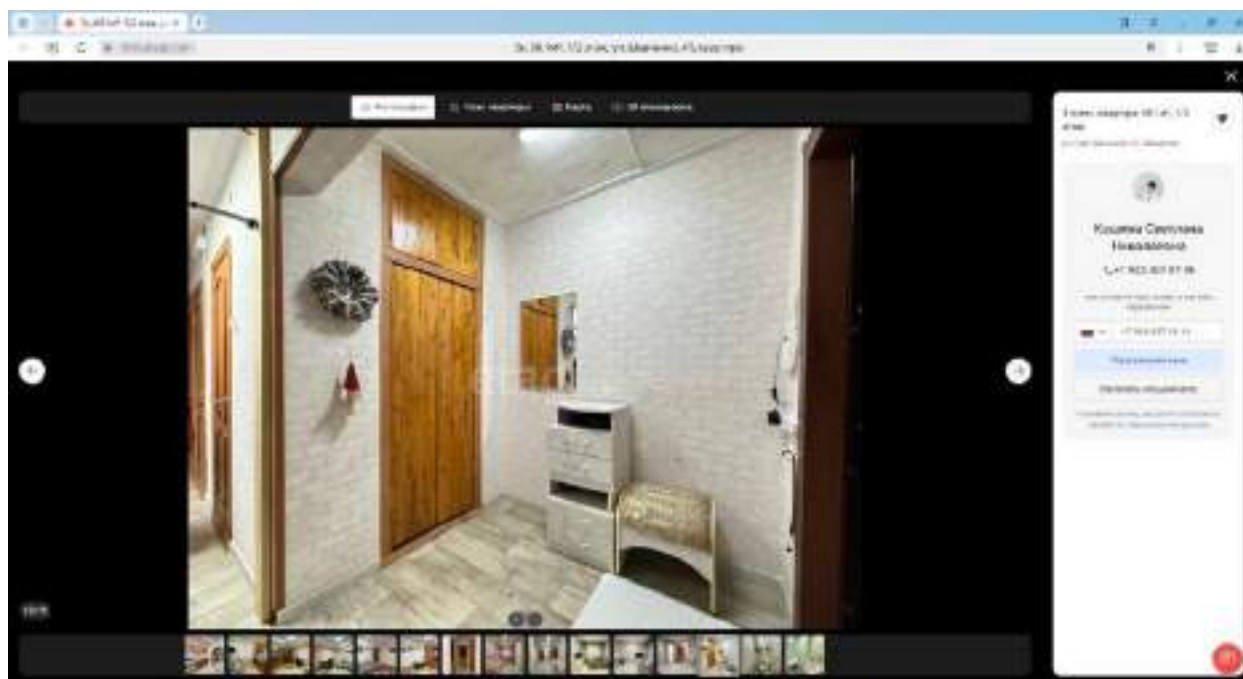
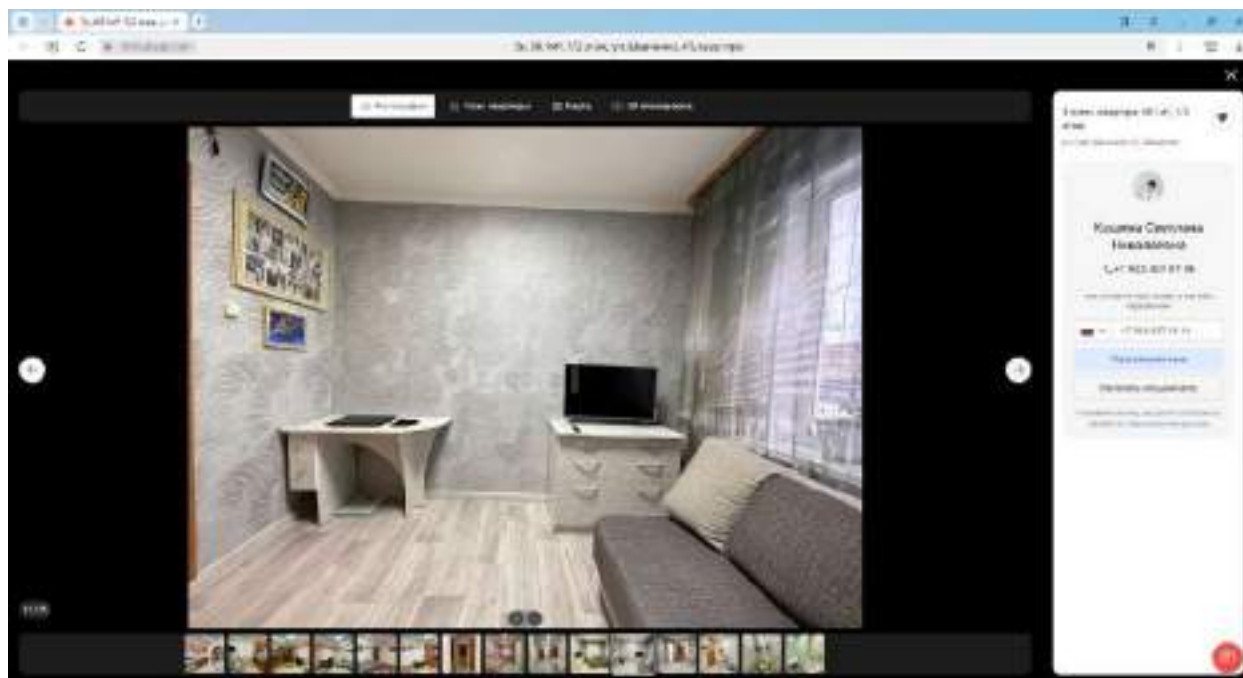


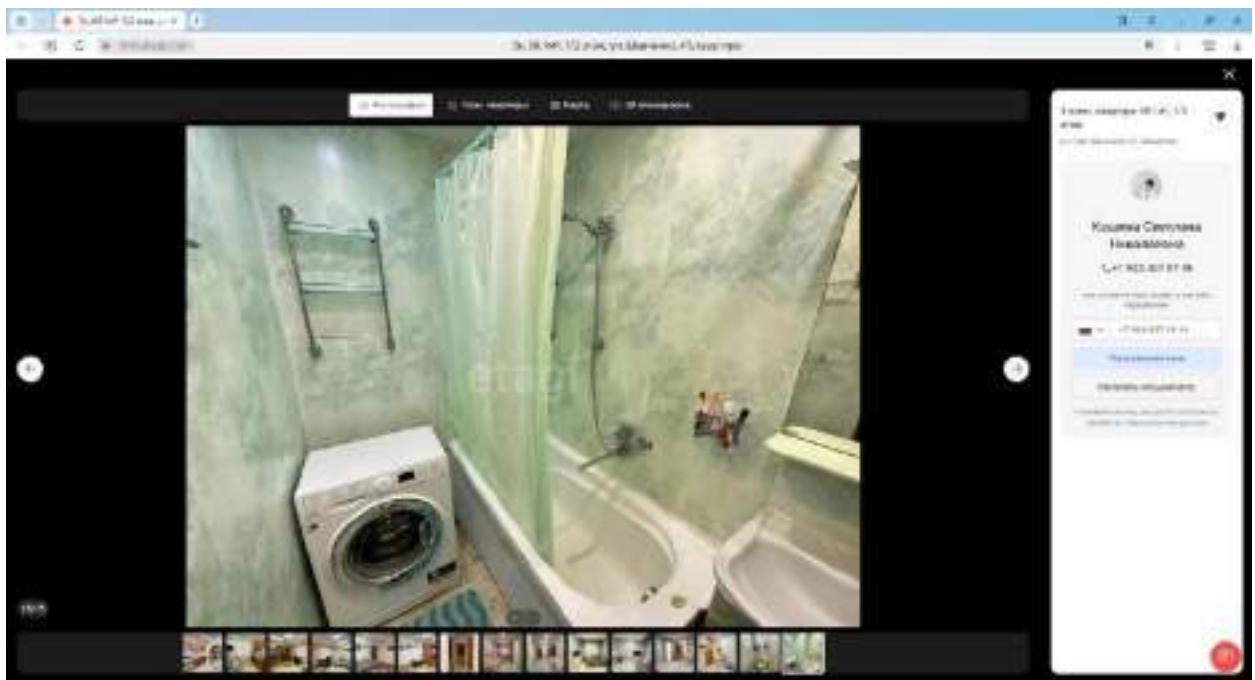
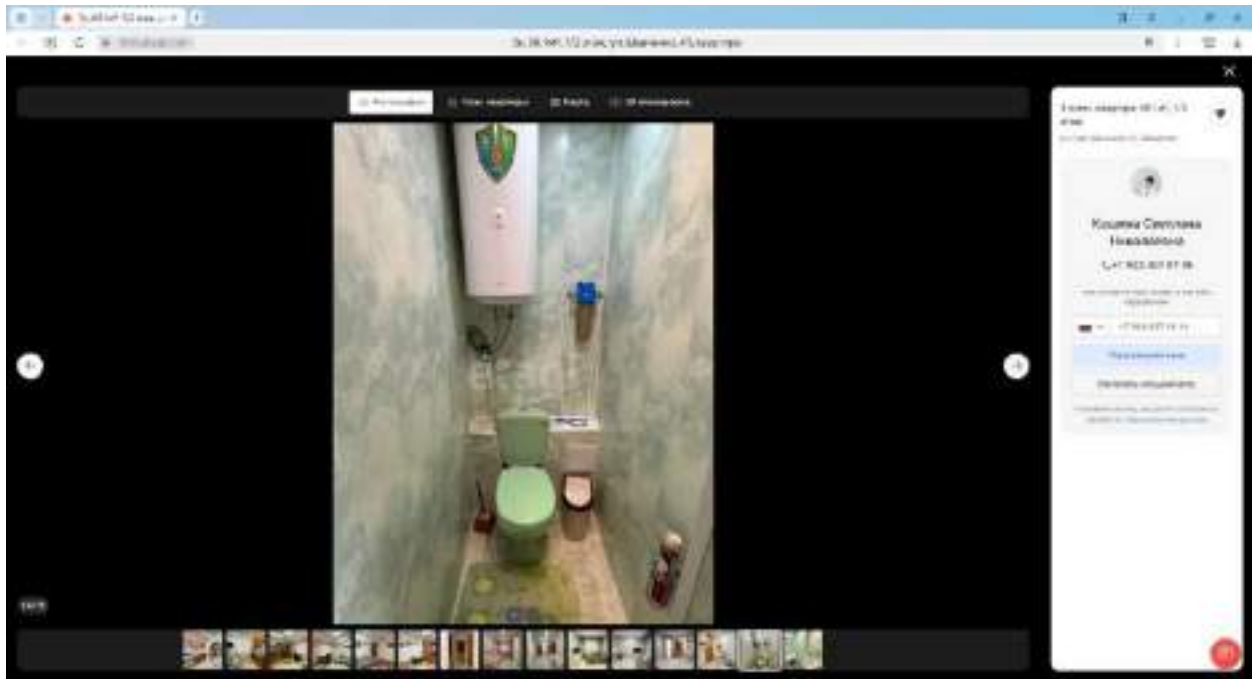




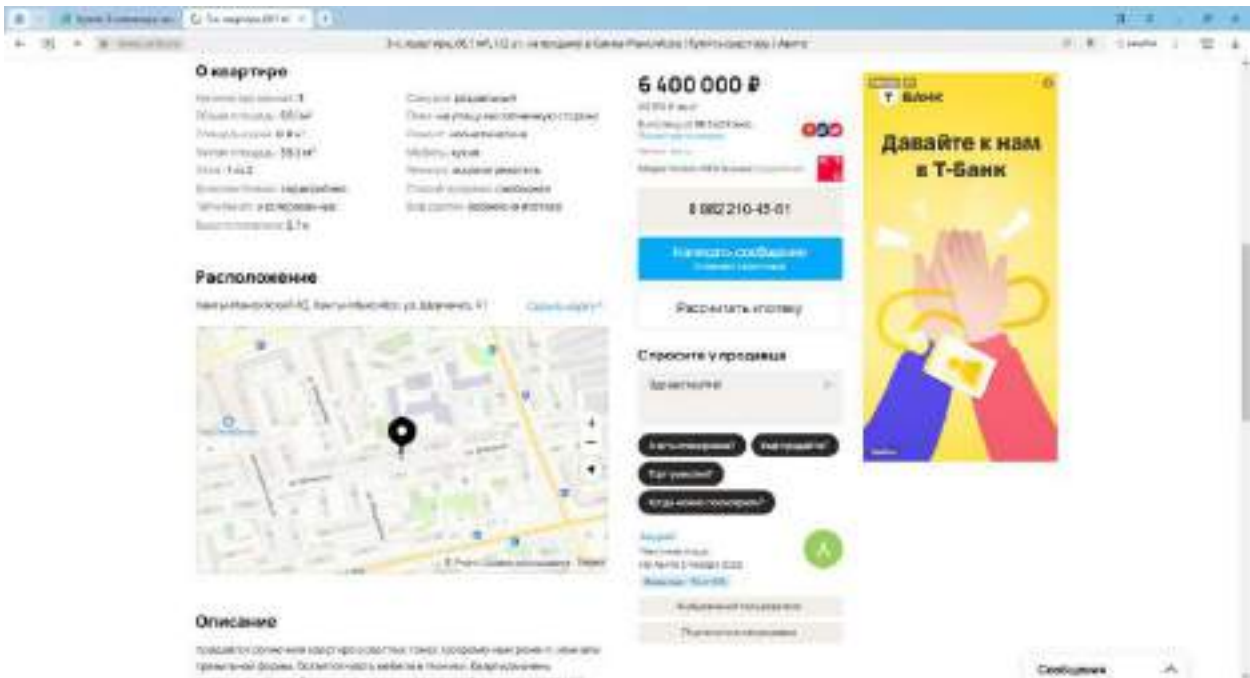
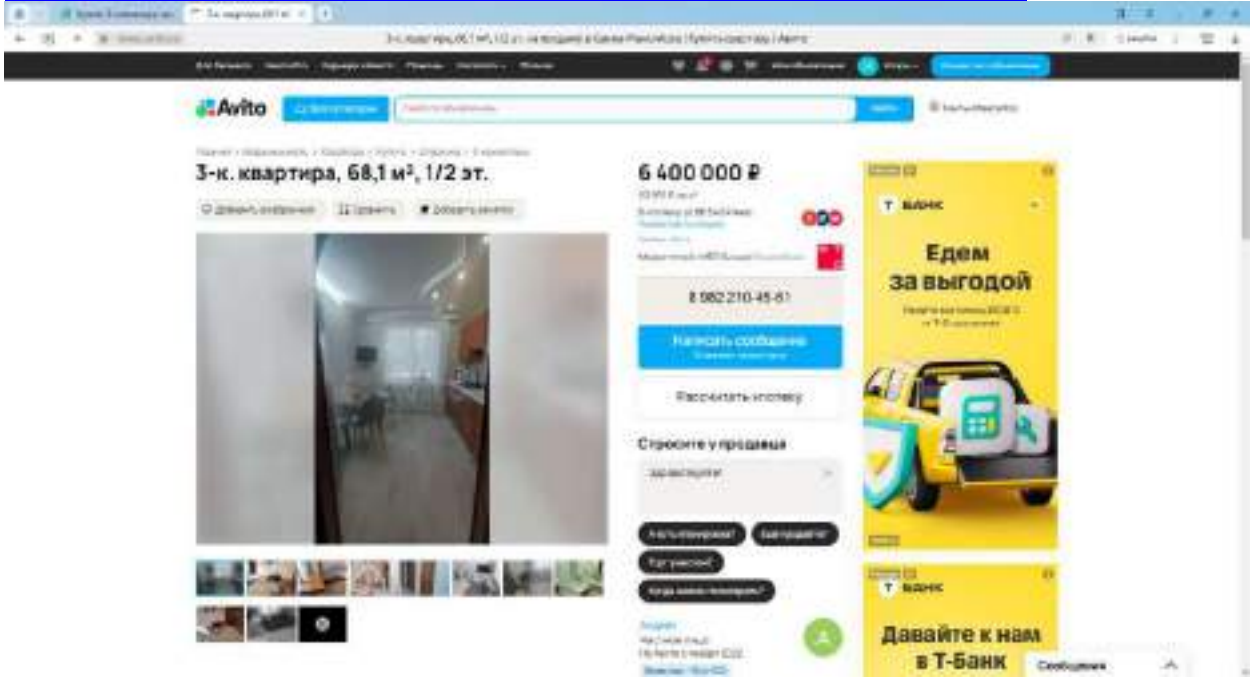


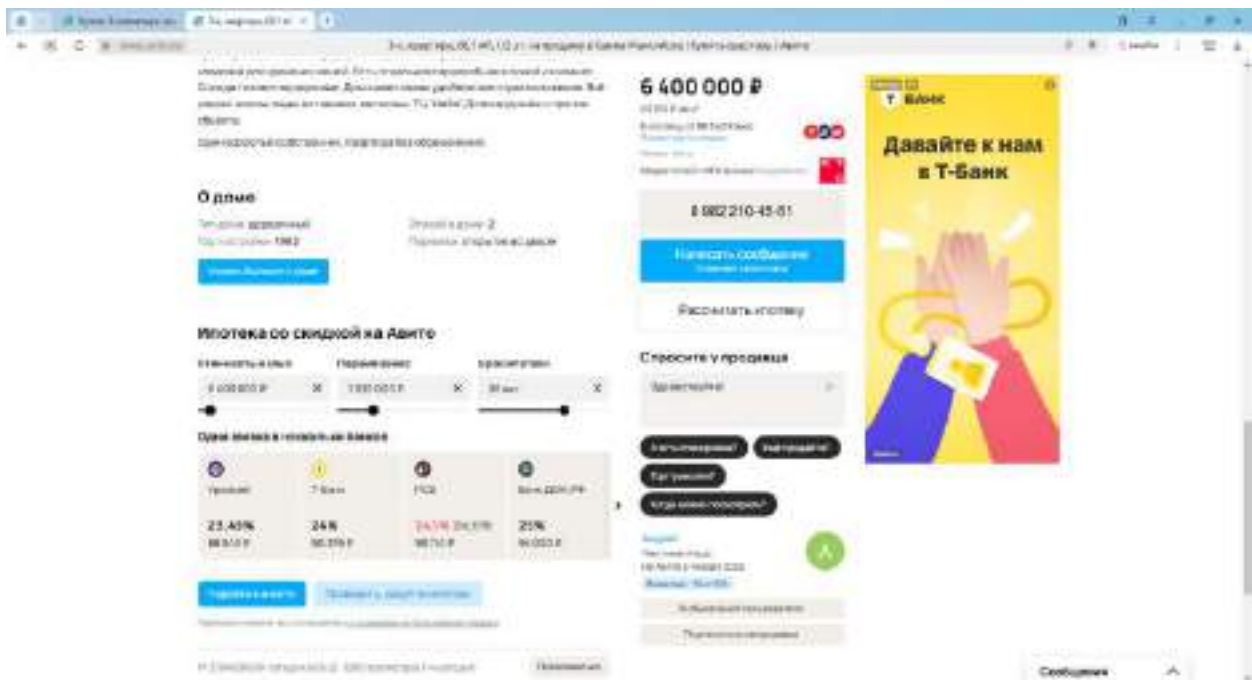
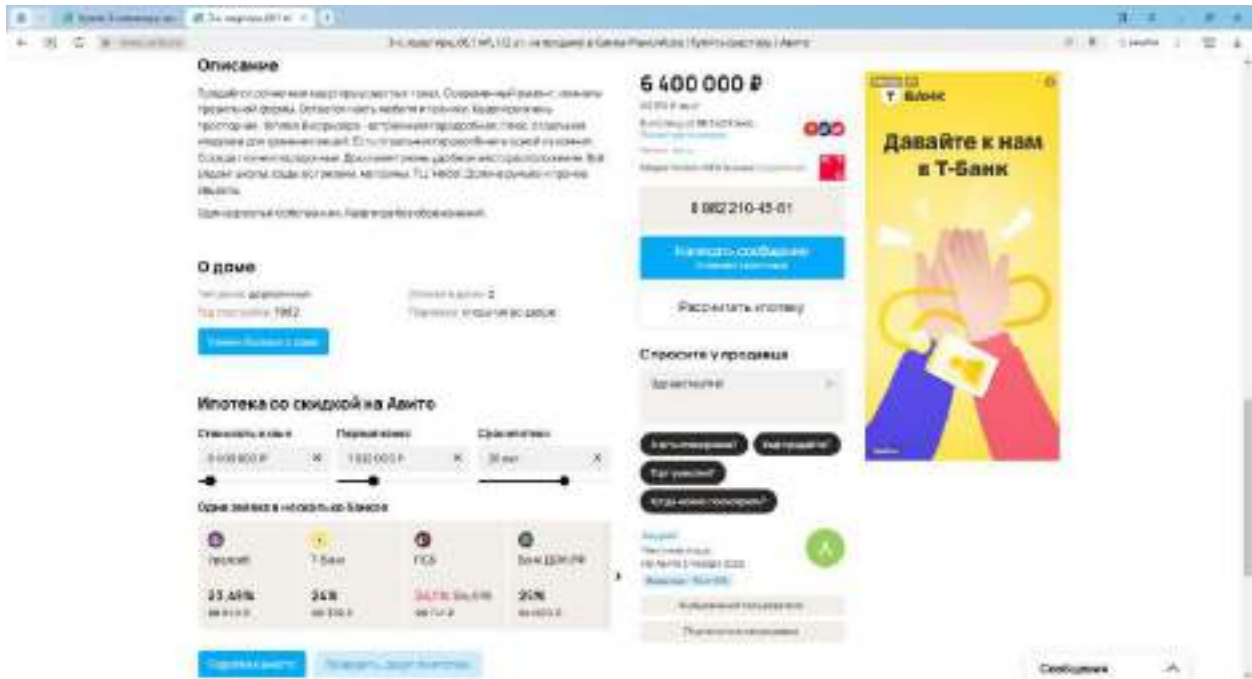




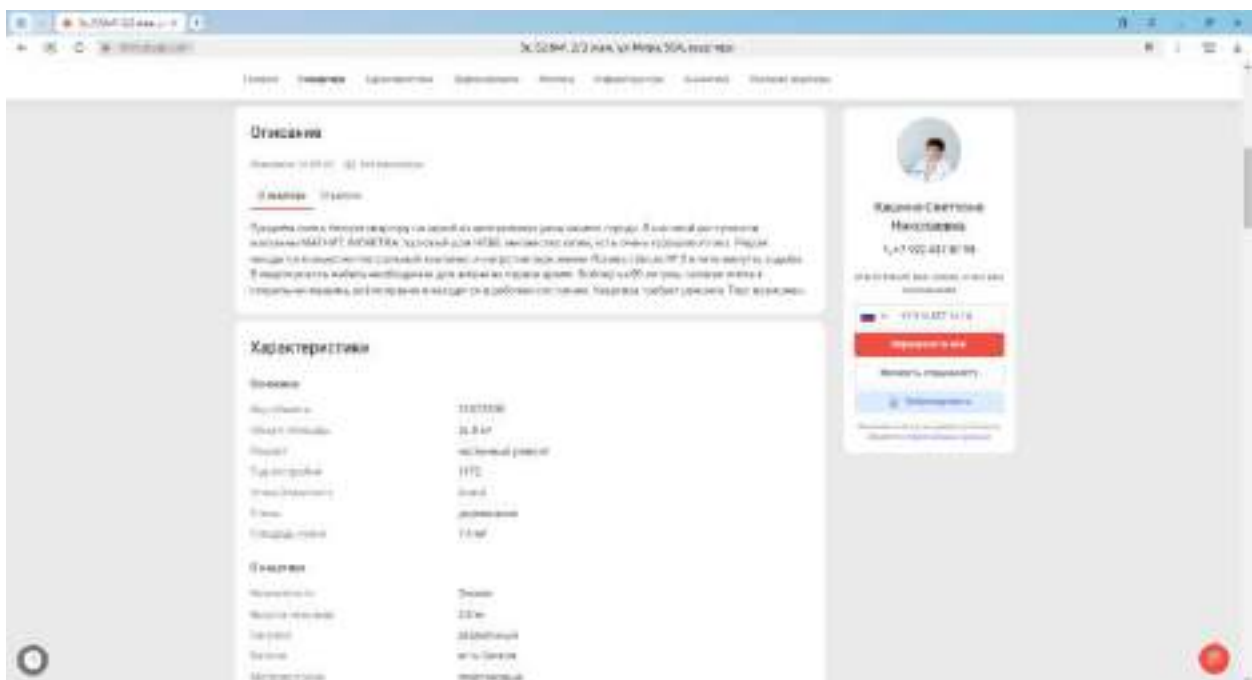
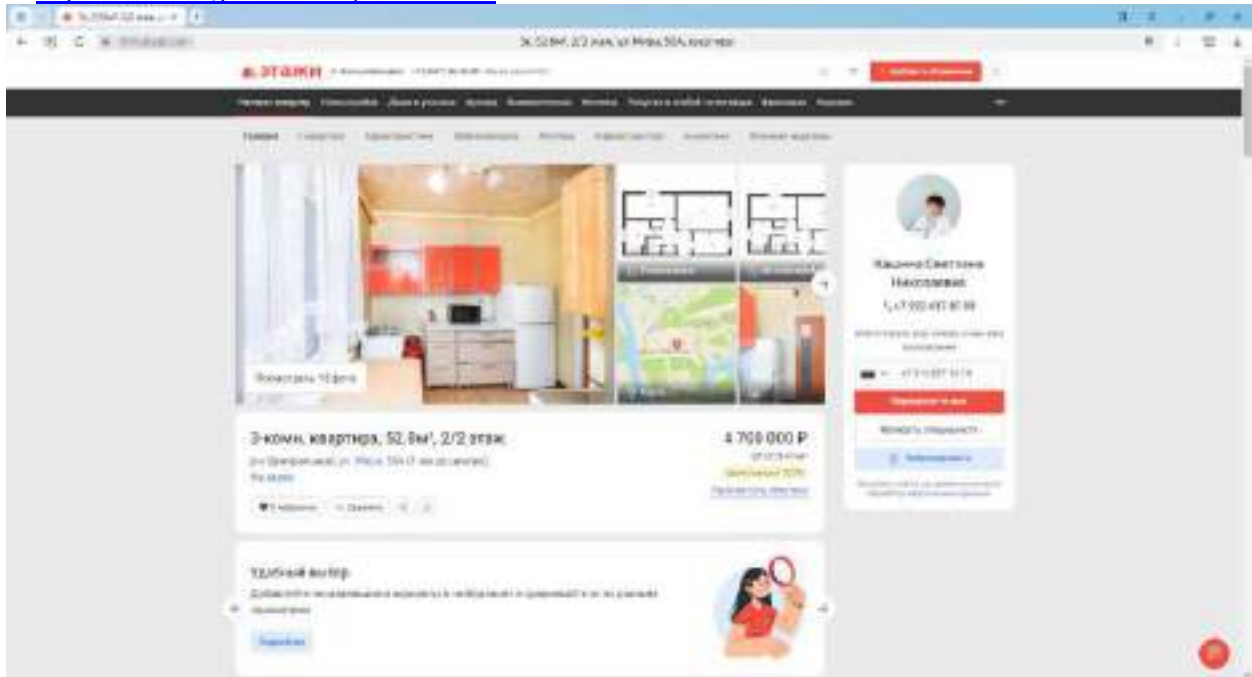


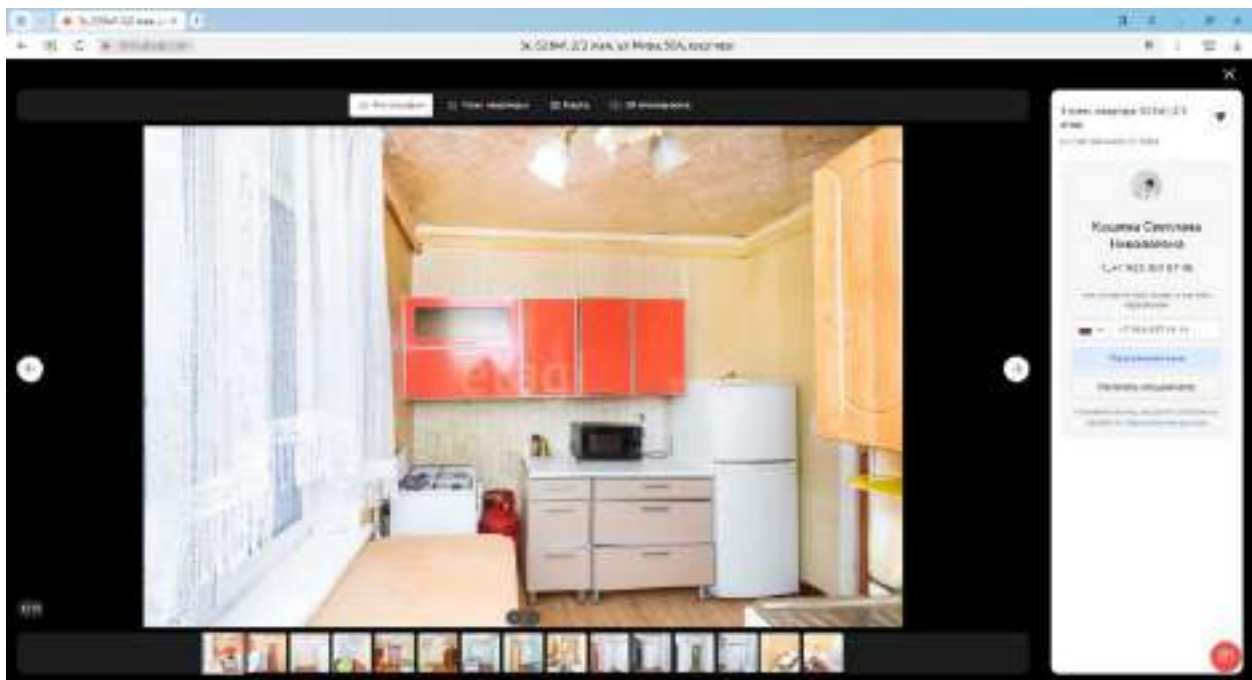
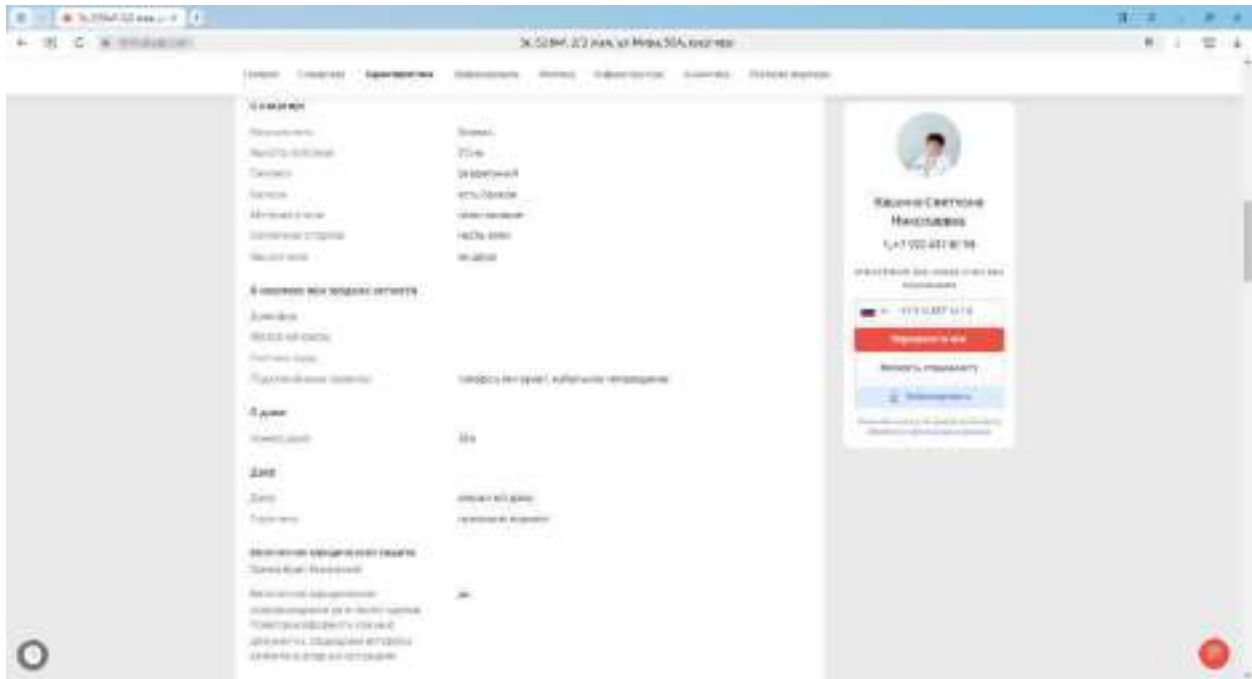
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_681_m_12_et_3704028698

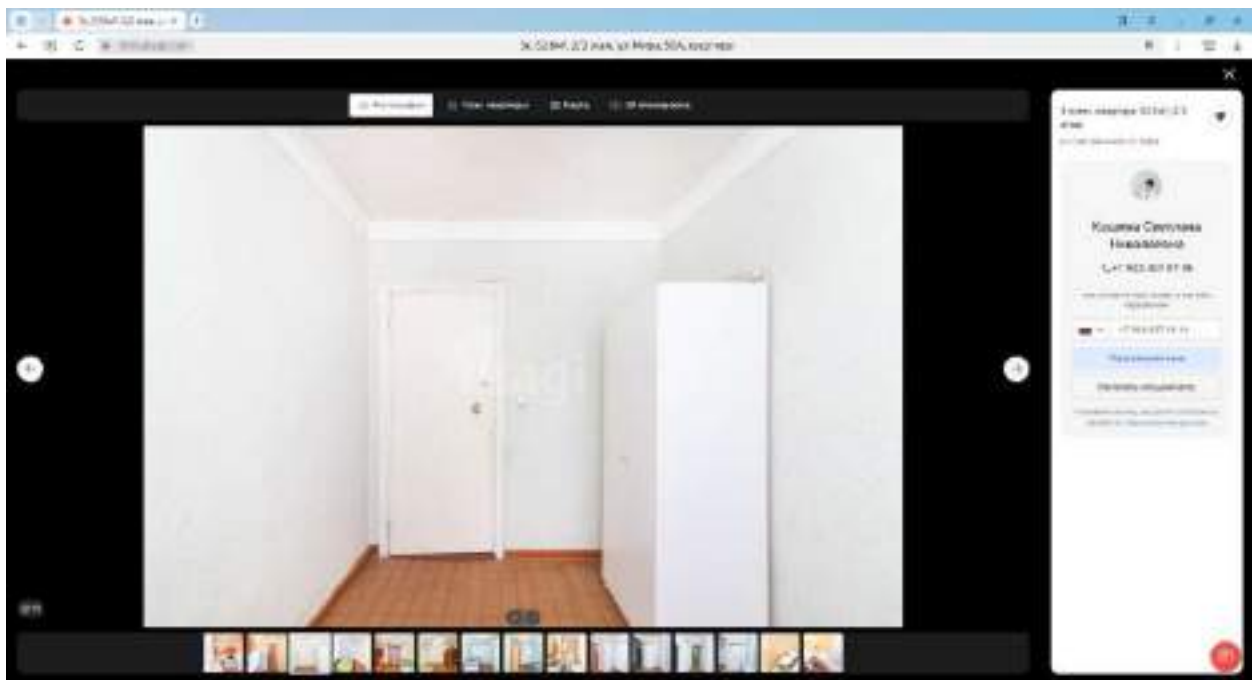
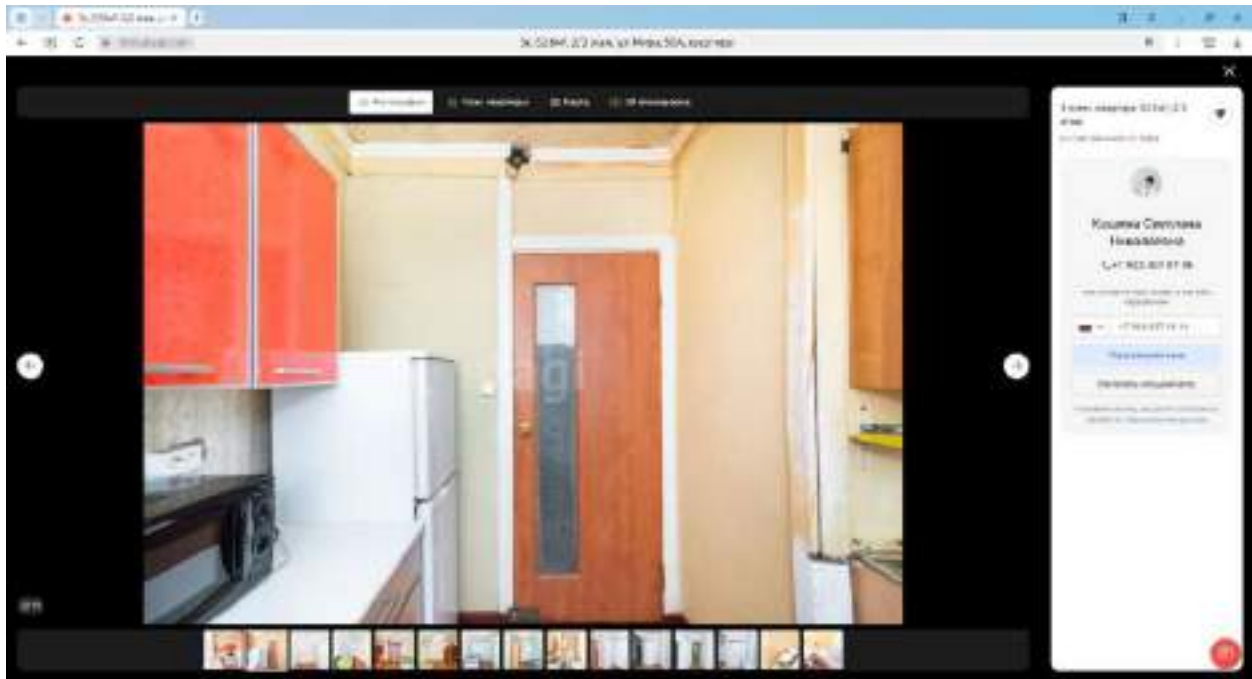


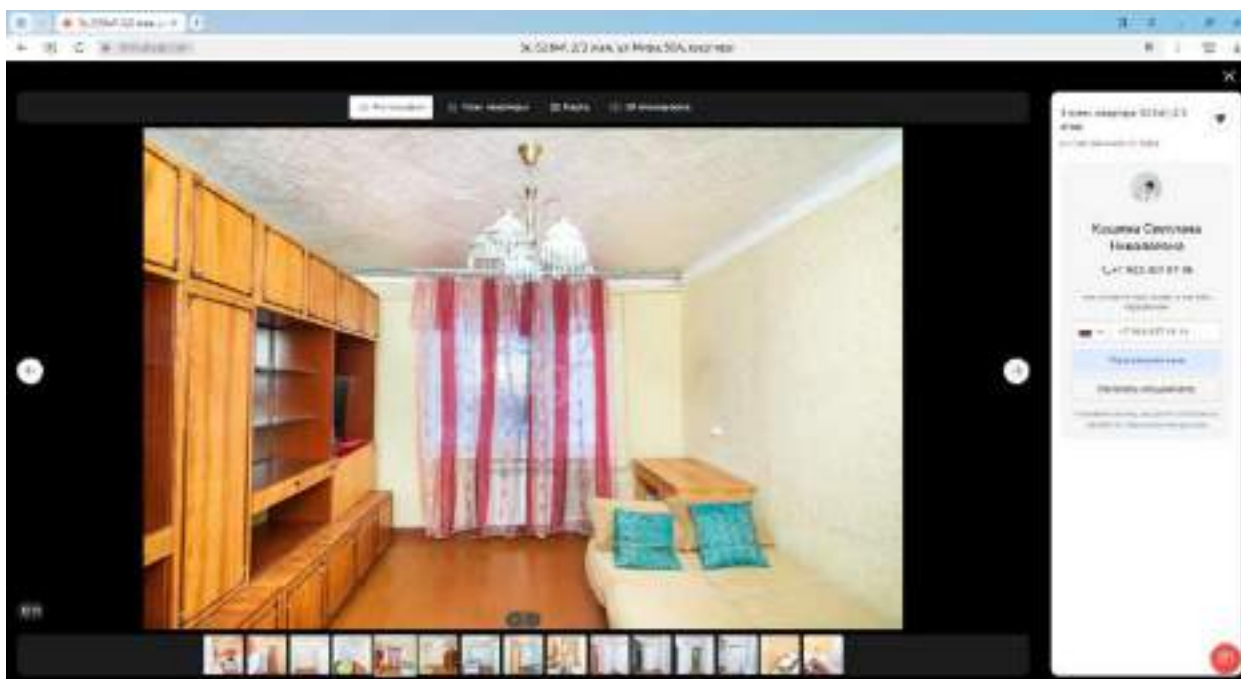
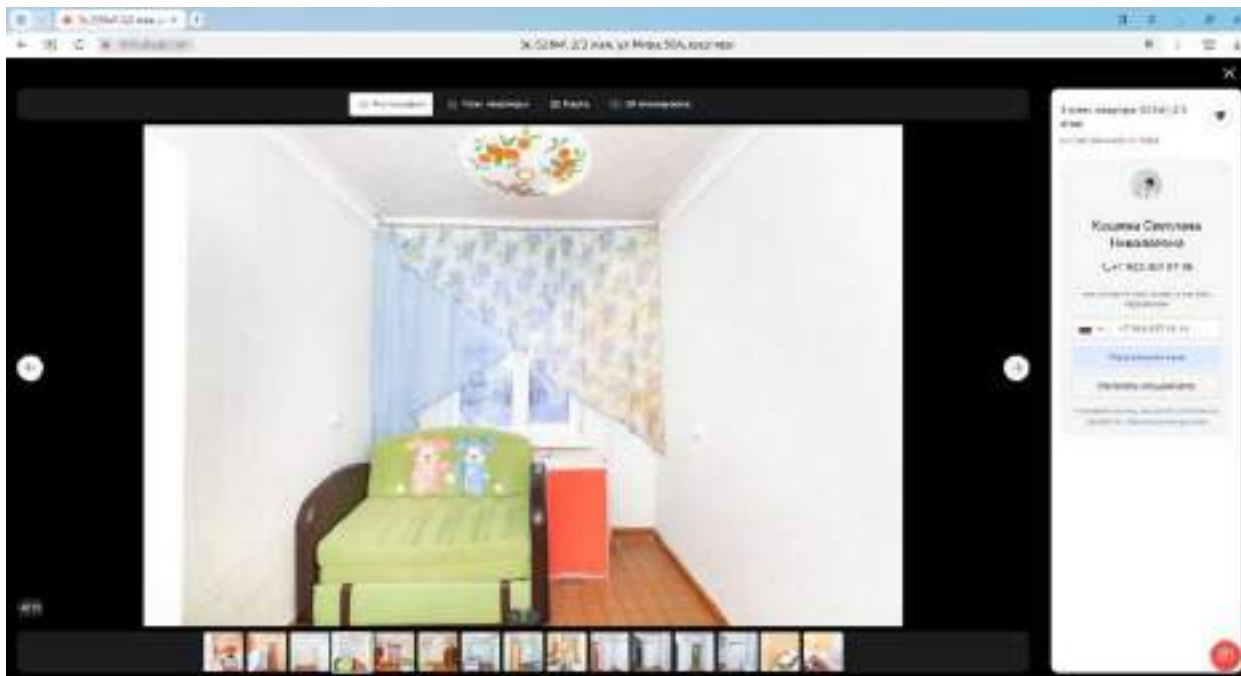


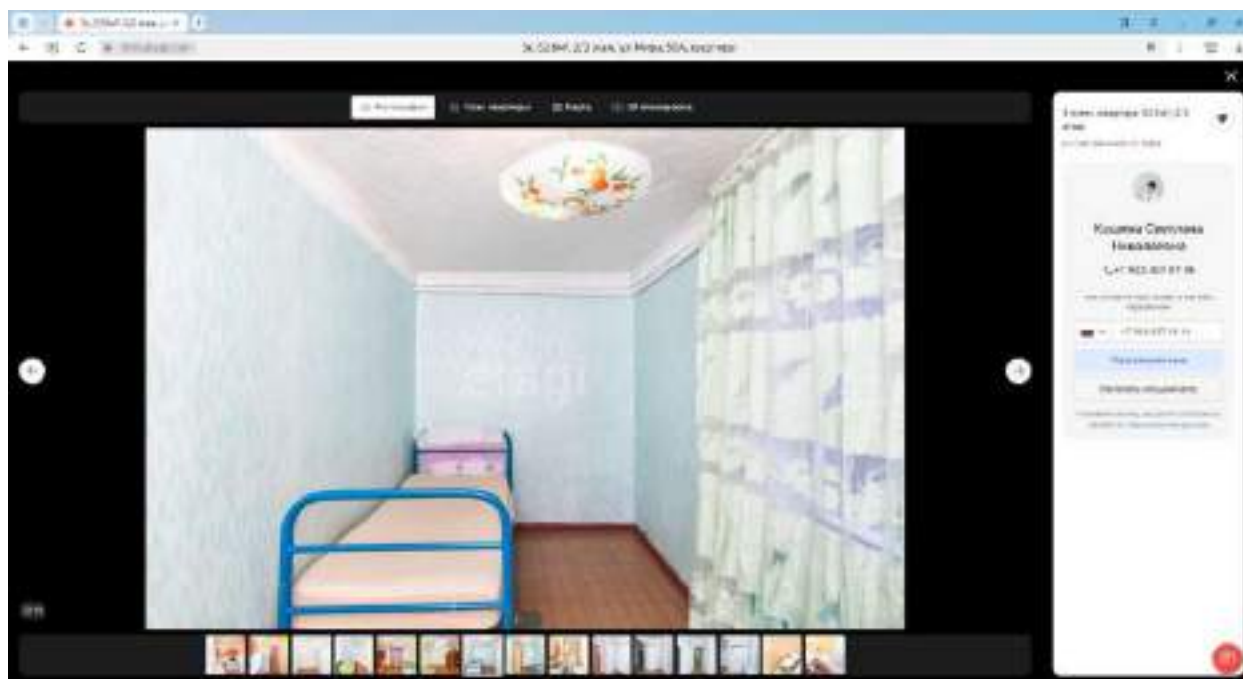
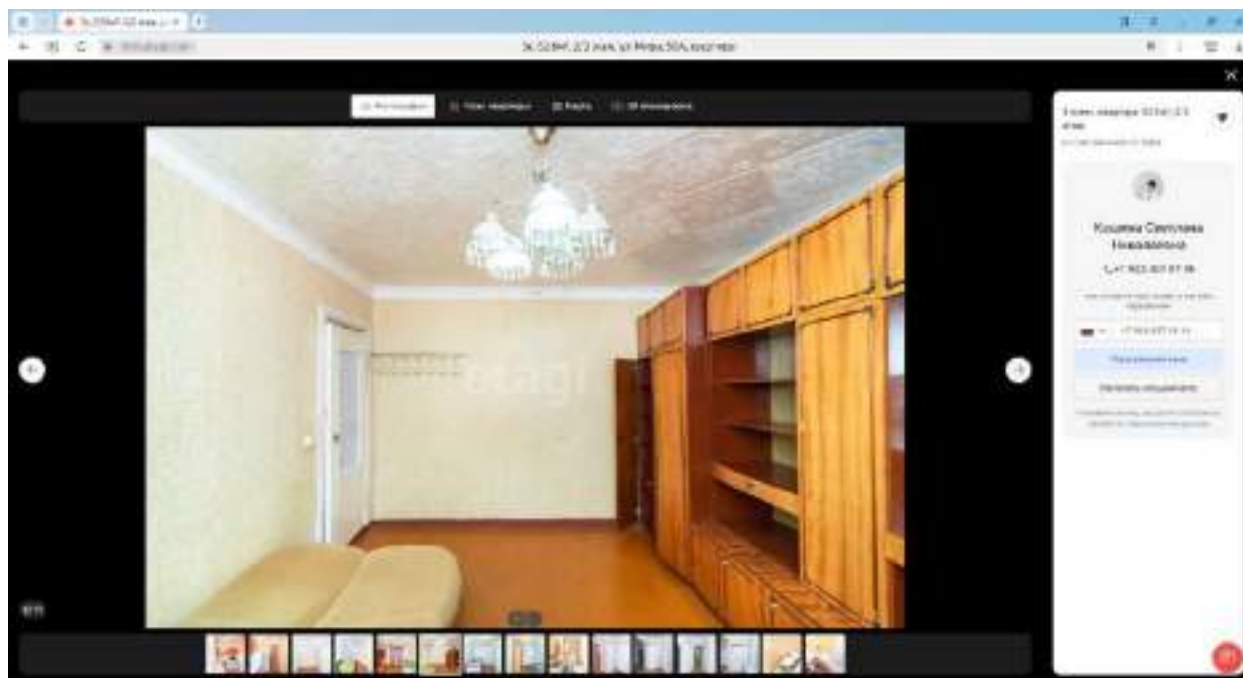
6. <https://kfm.etagi.com/realty/10572538/>

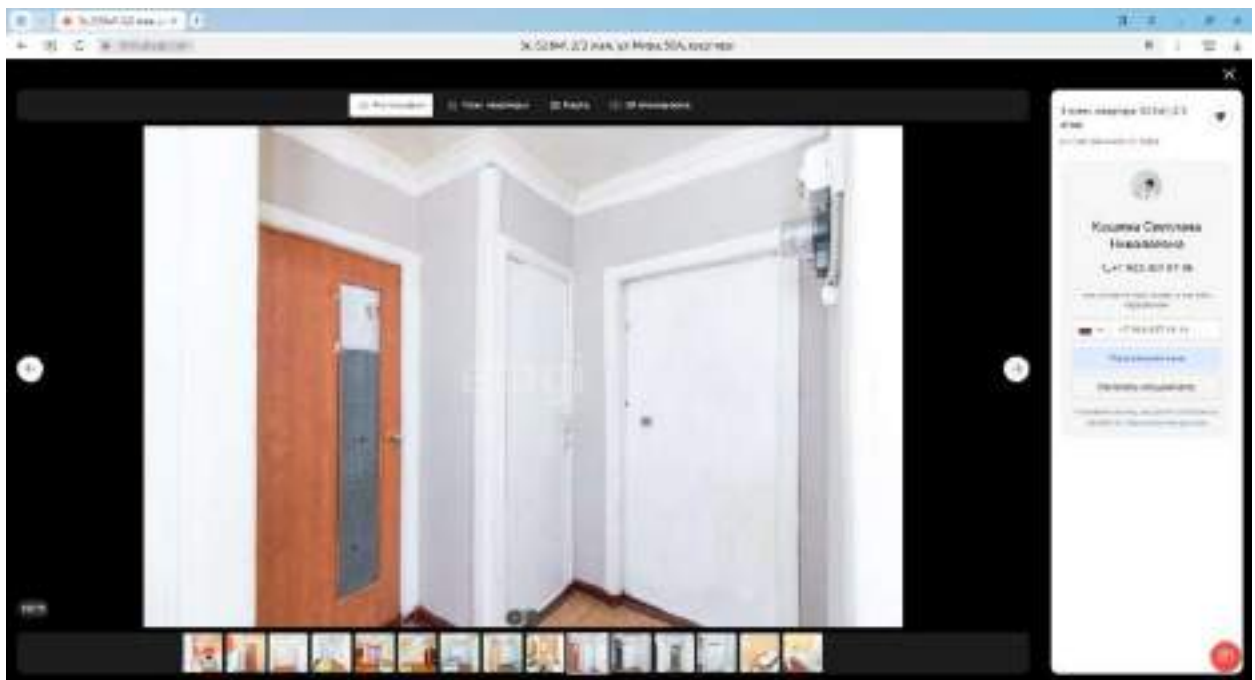
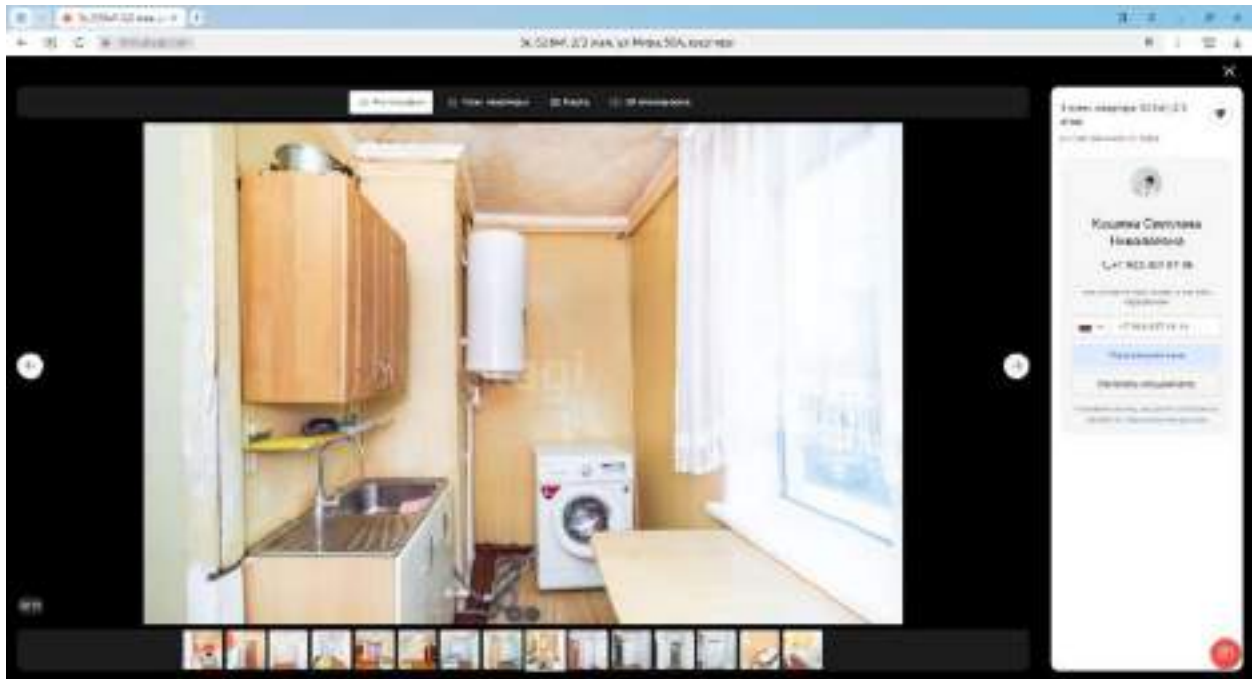


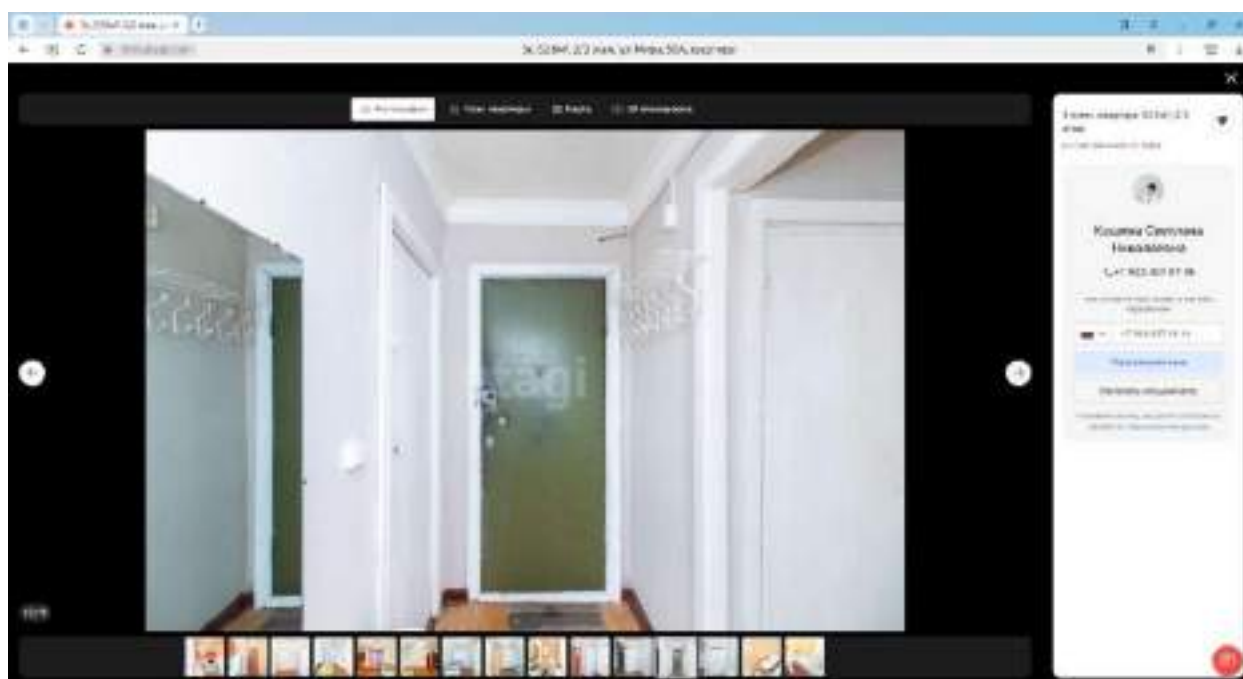
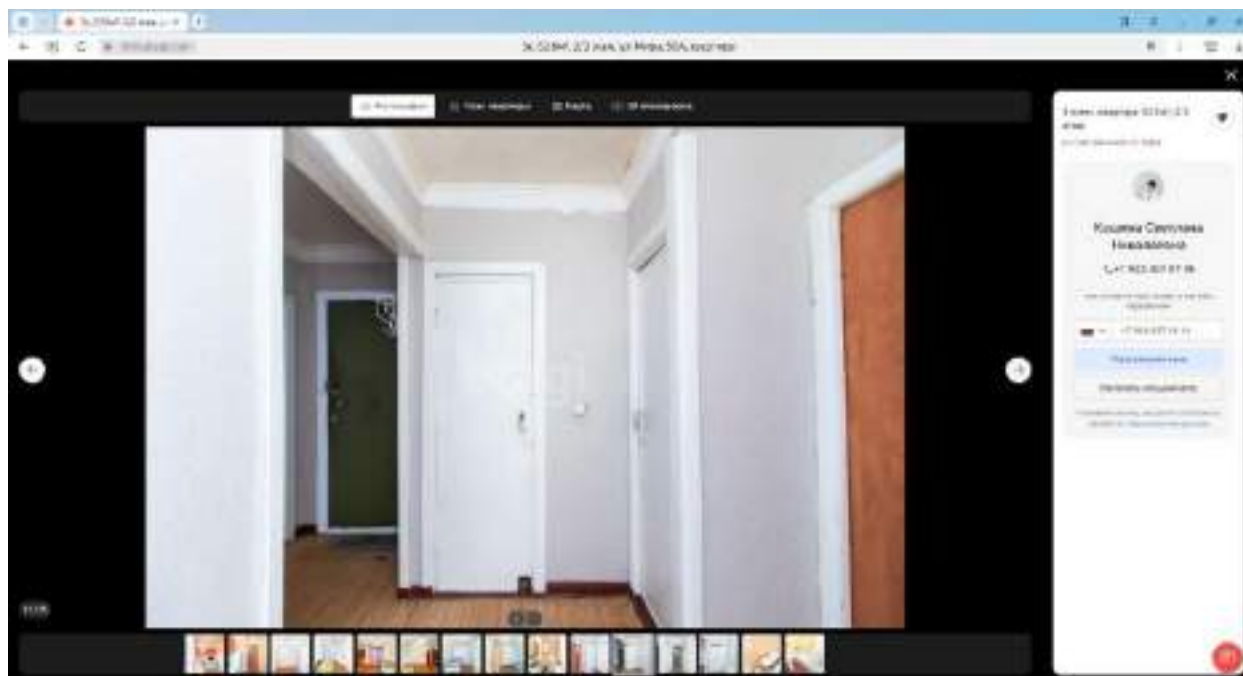


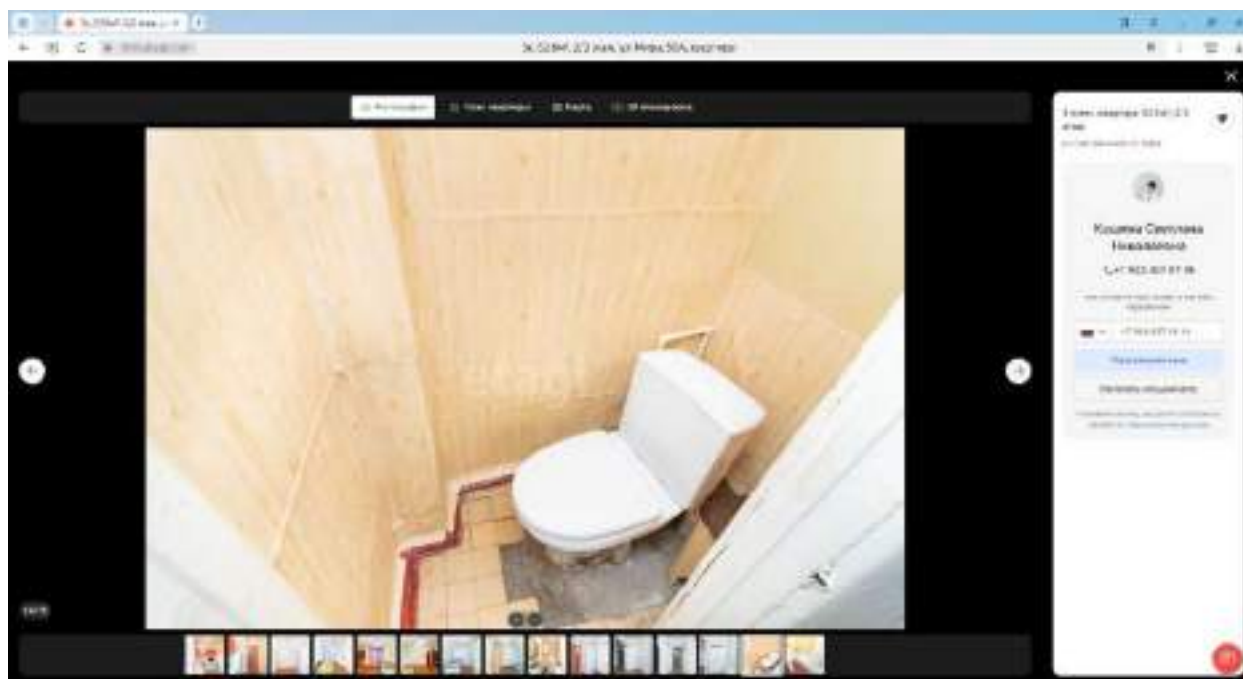
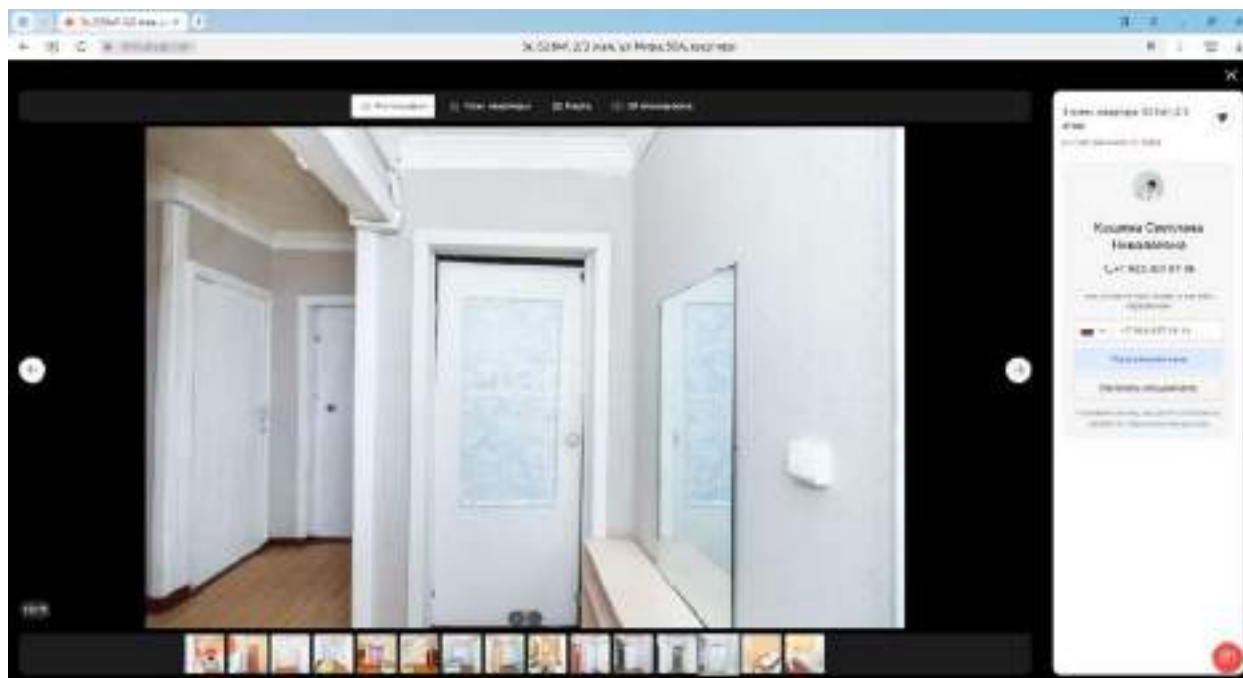


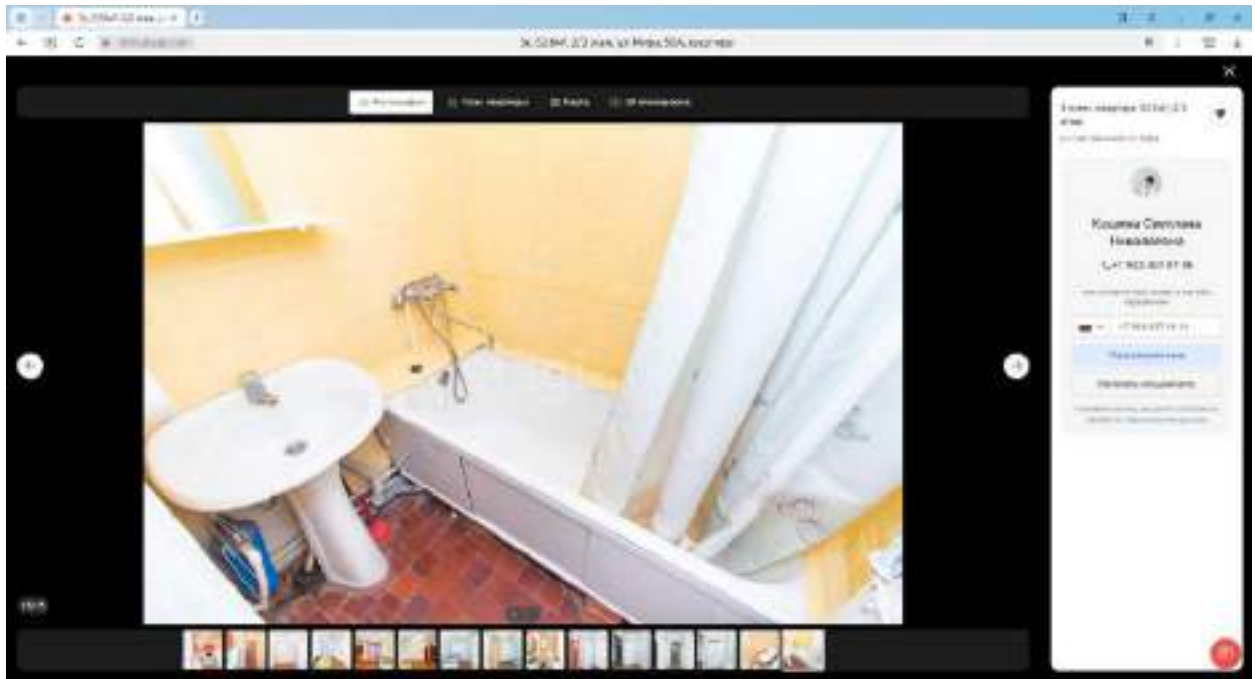






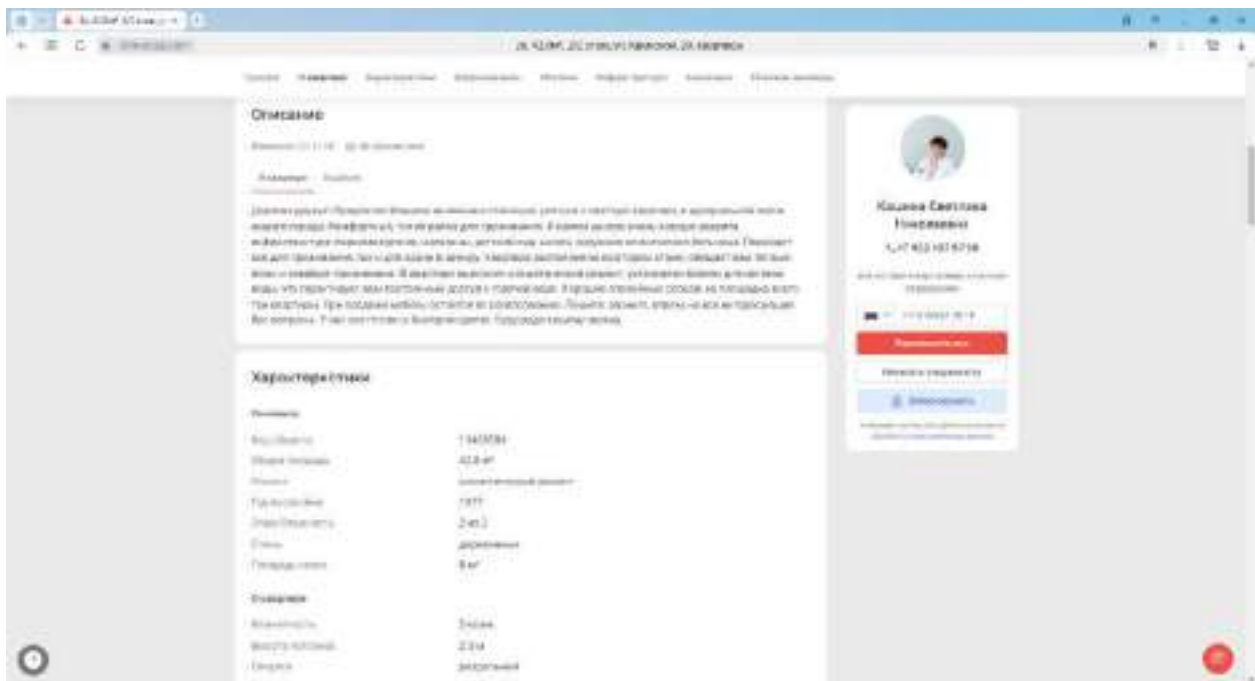
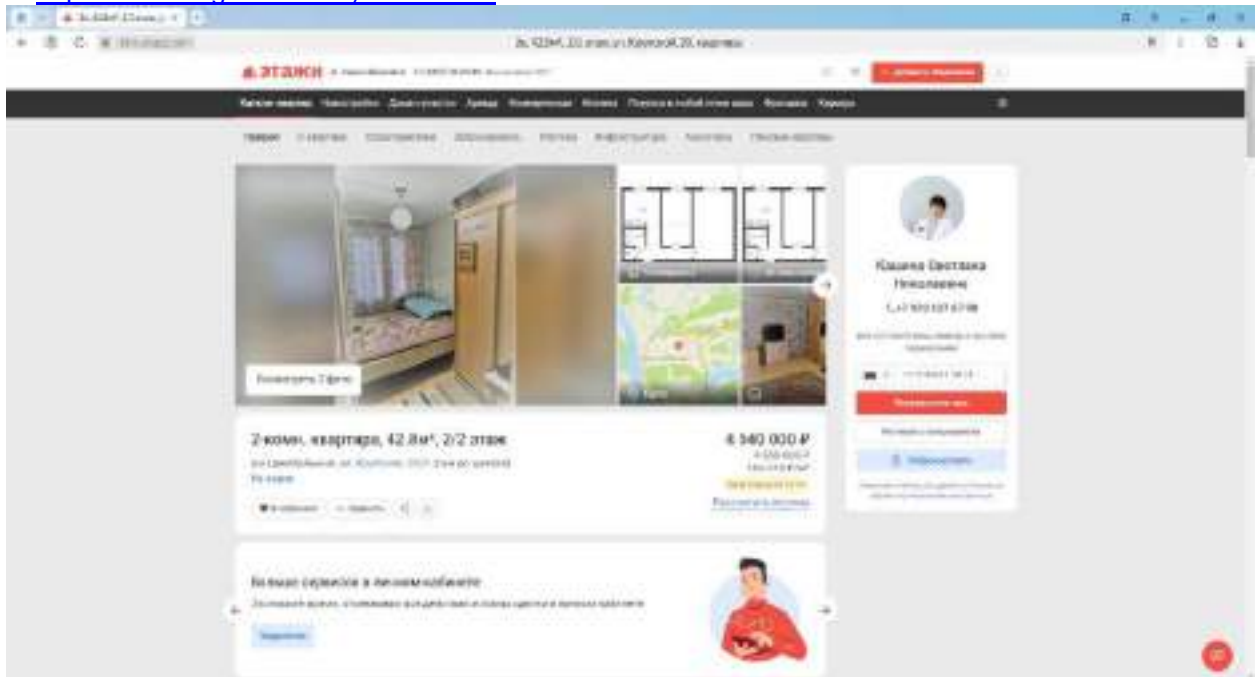


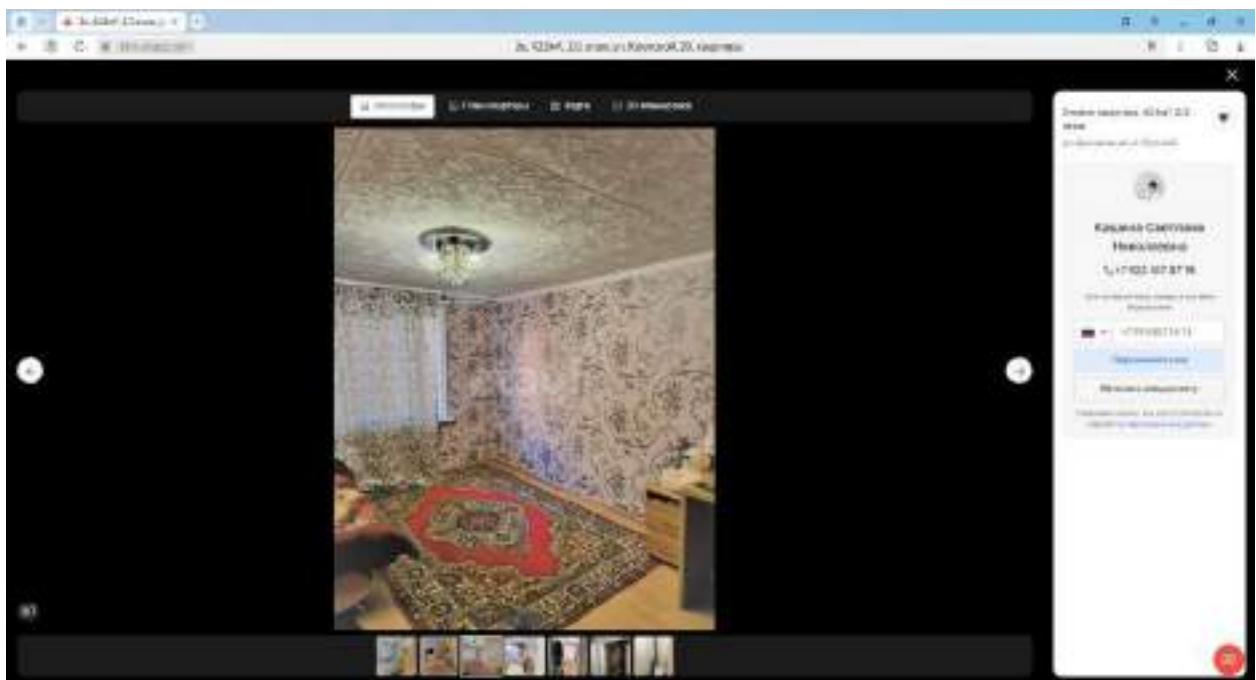
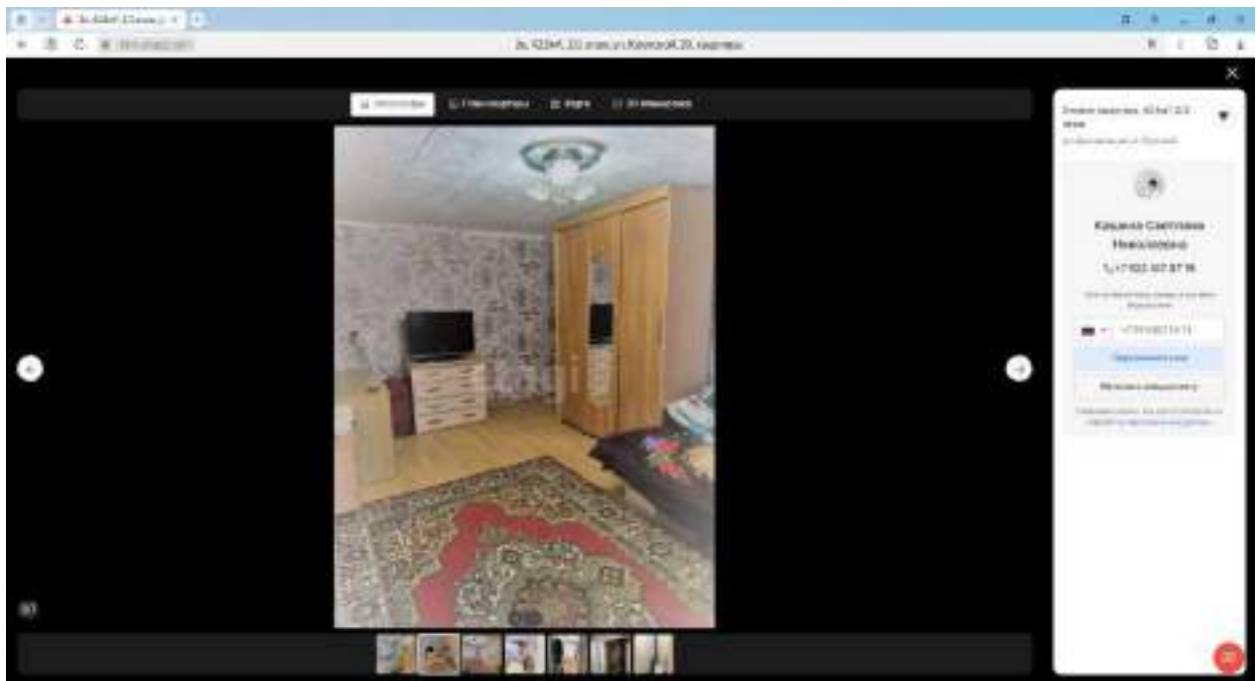


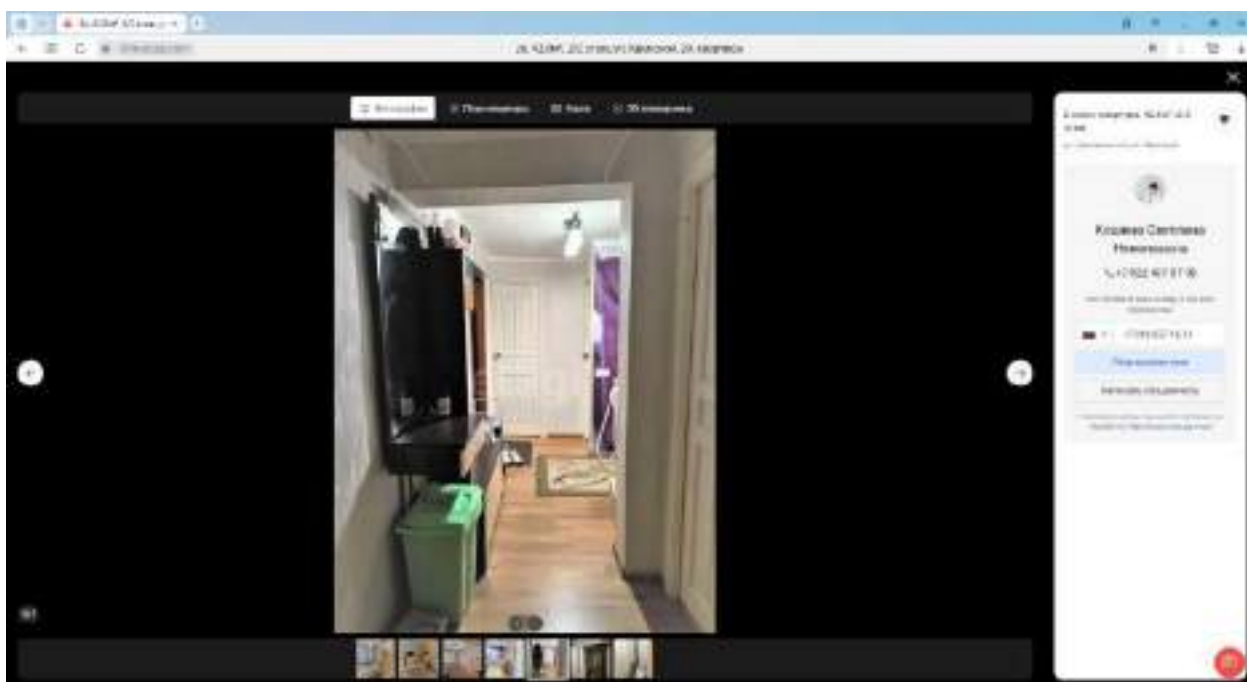
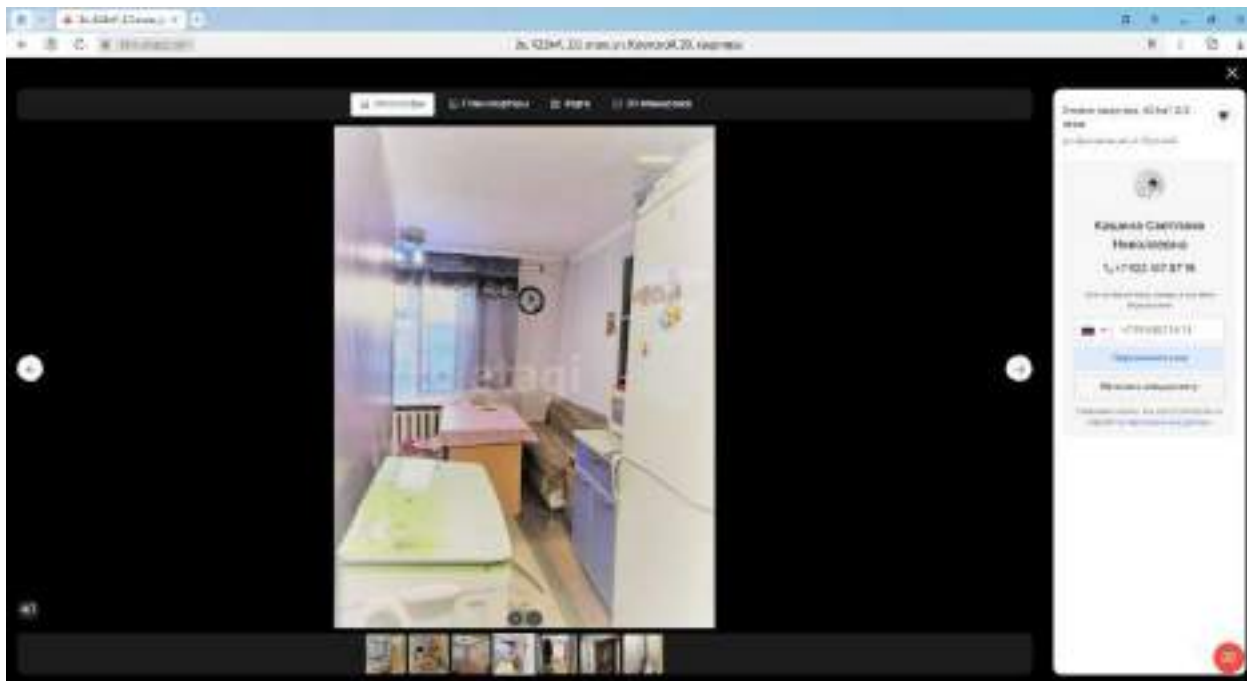


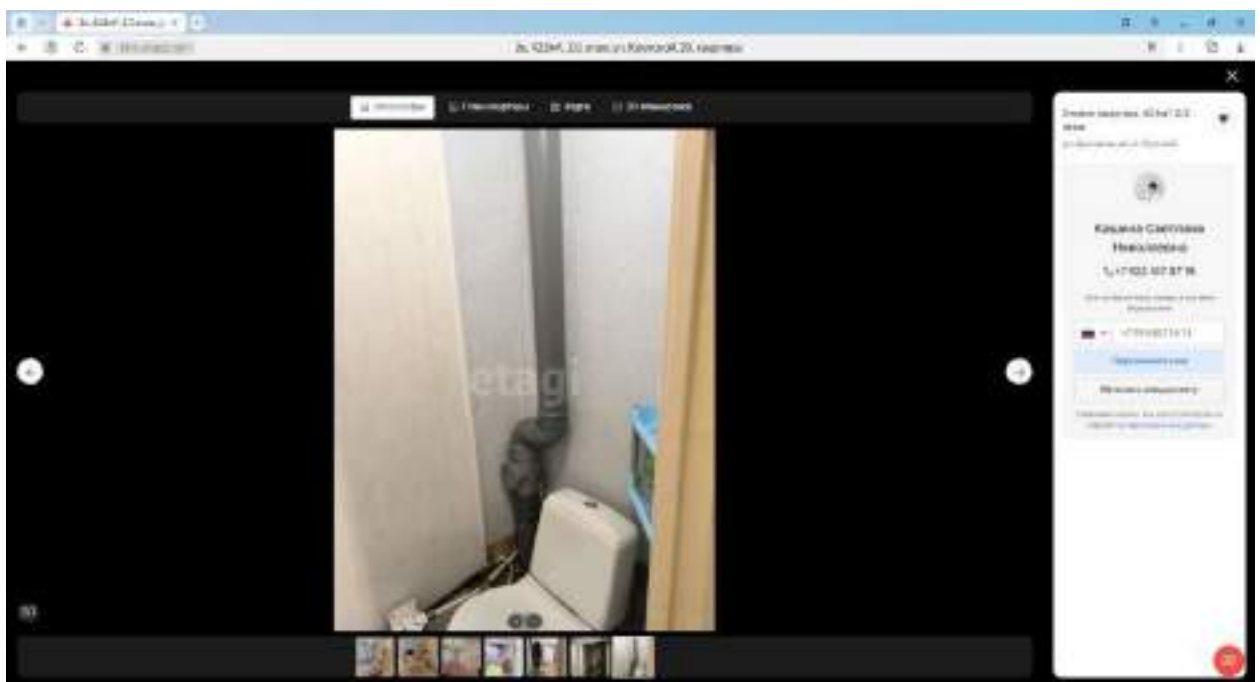
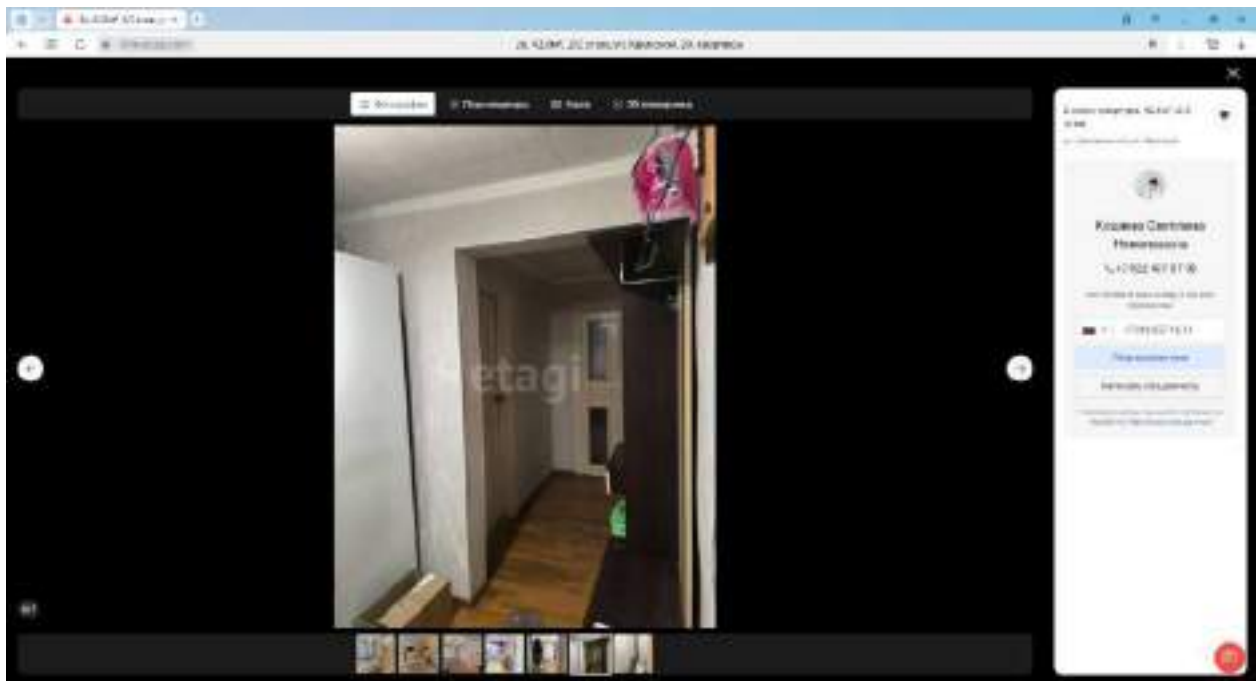
Объекты-аналоги для оцениваемой 2-х комнатной квартиры

1. <https://kfm.etagi.com/realty/11460584/>

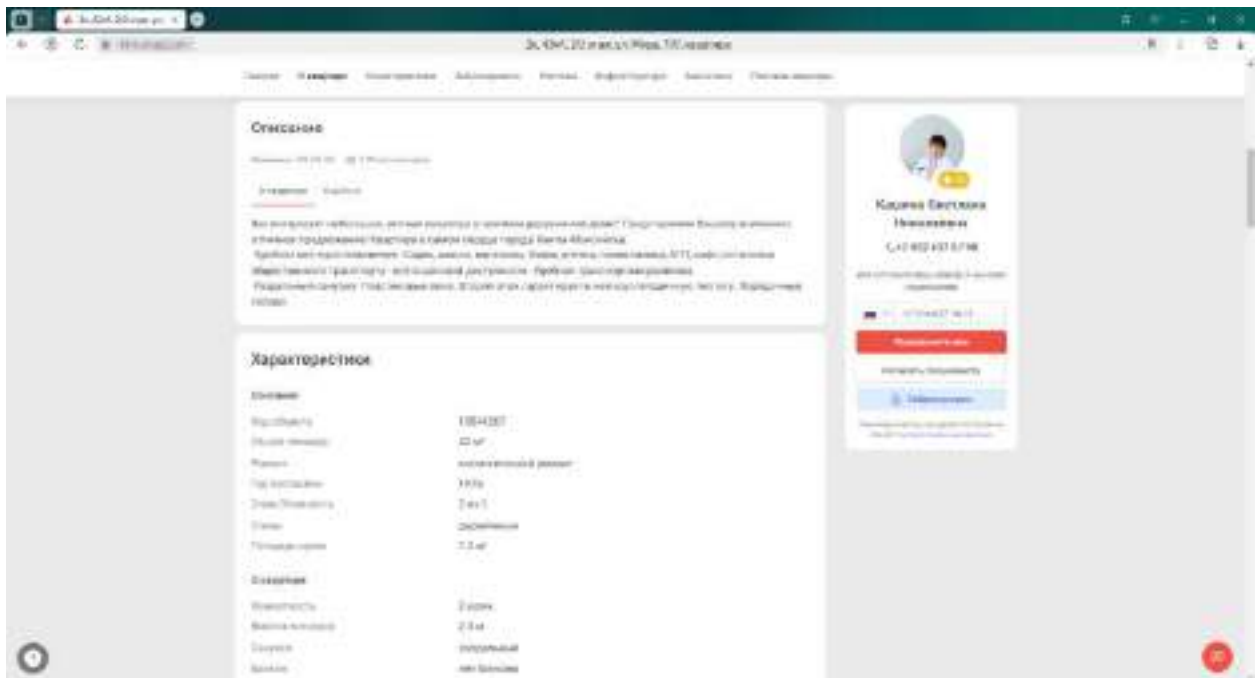
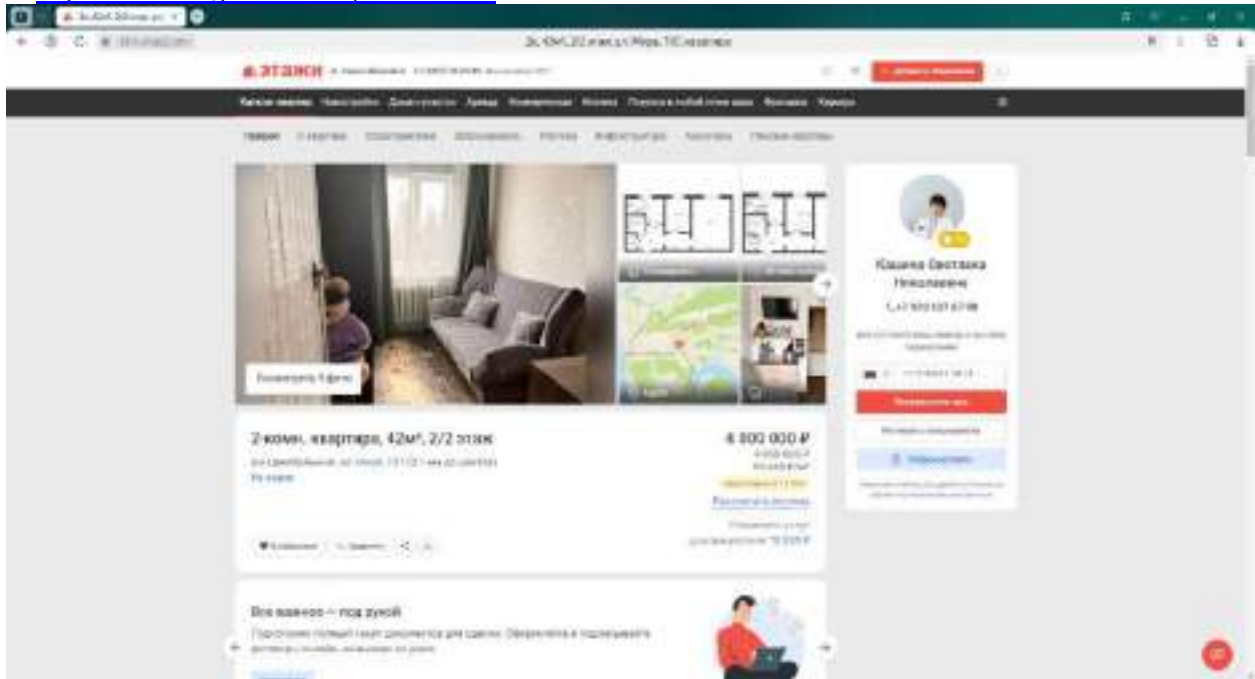


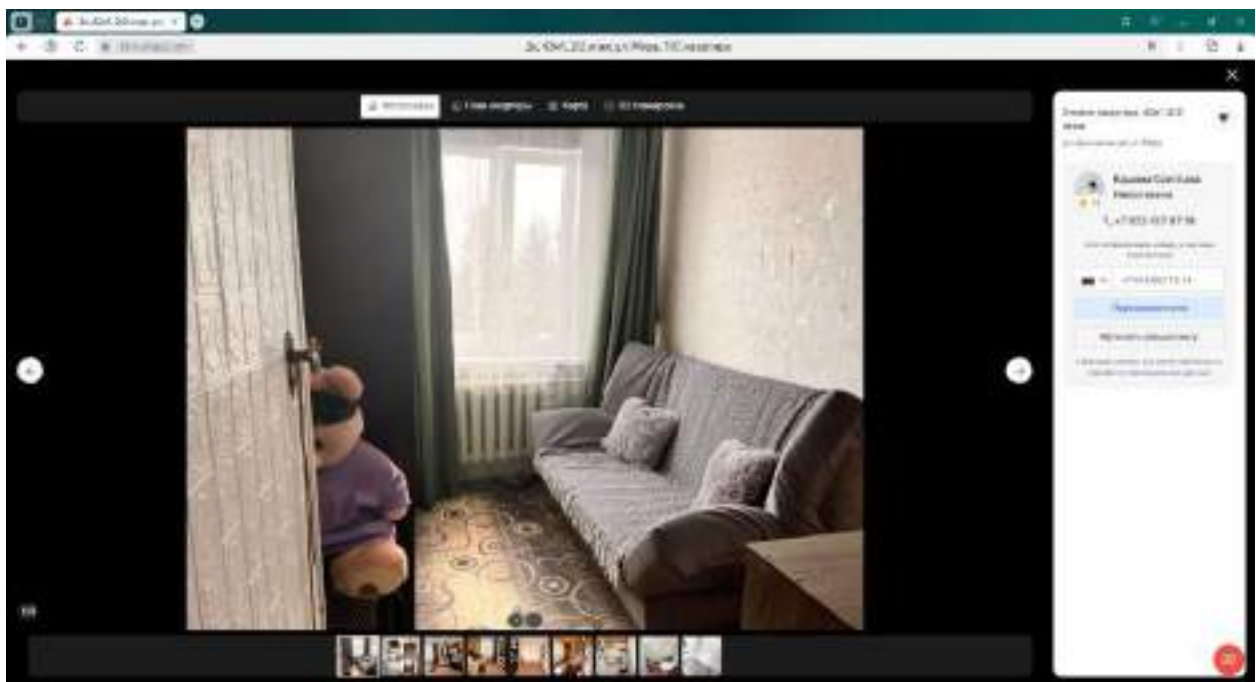
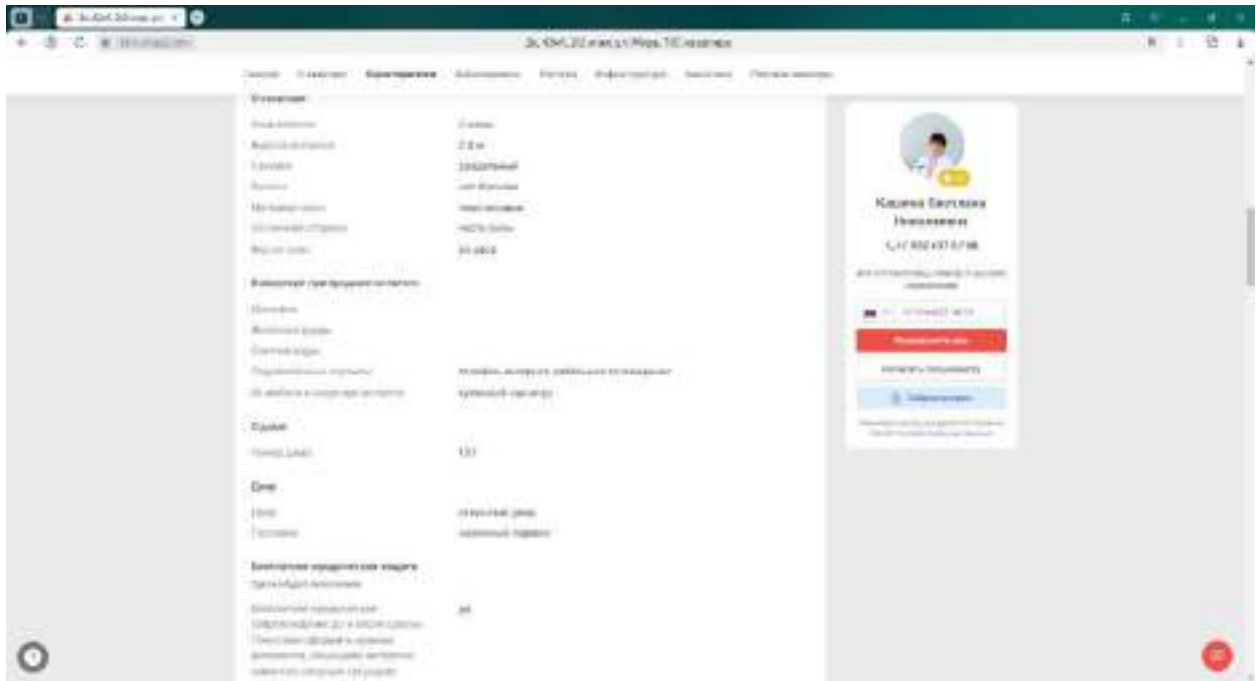


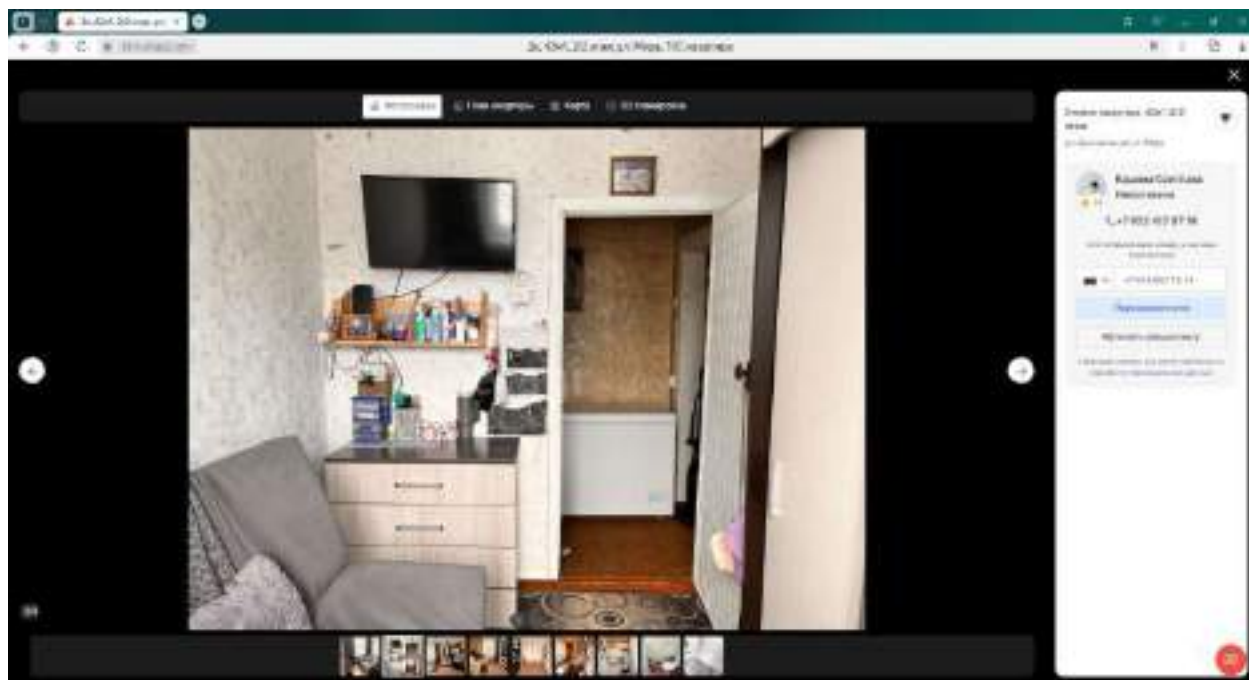


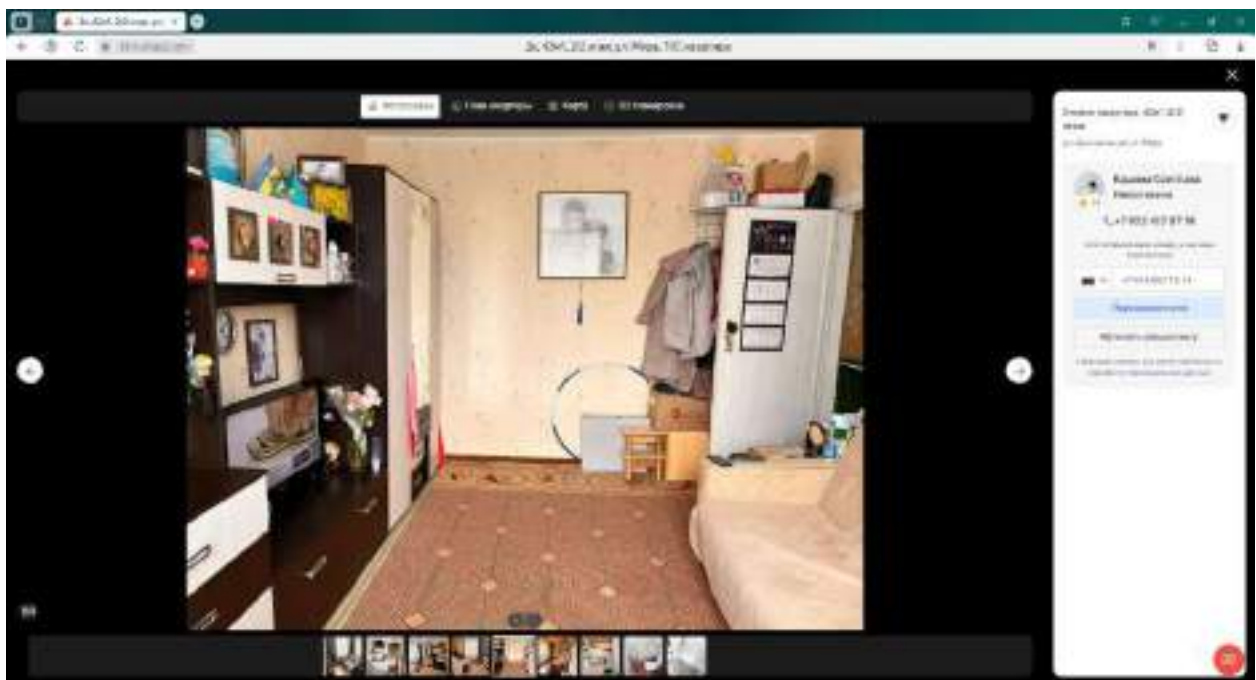
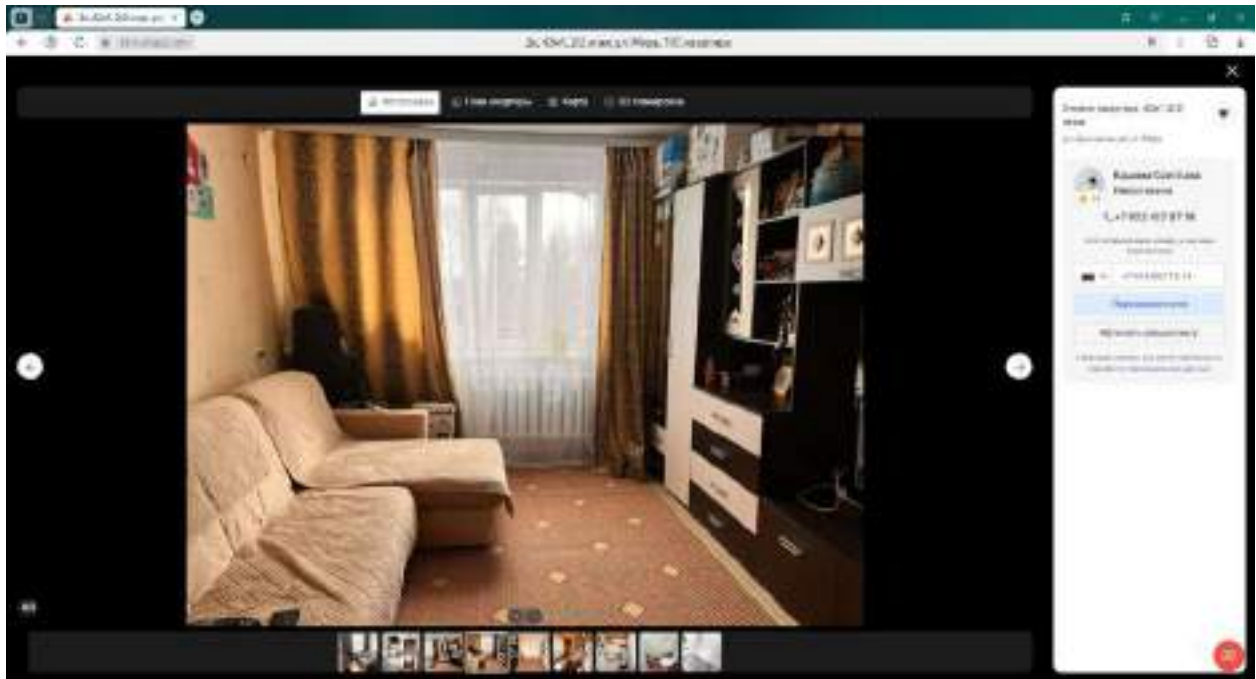


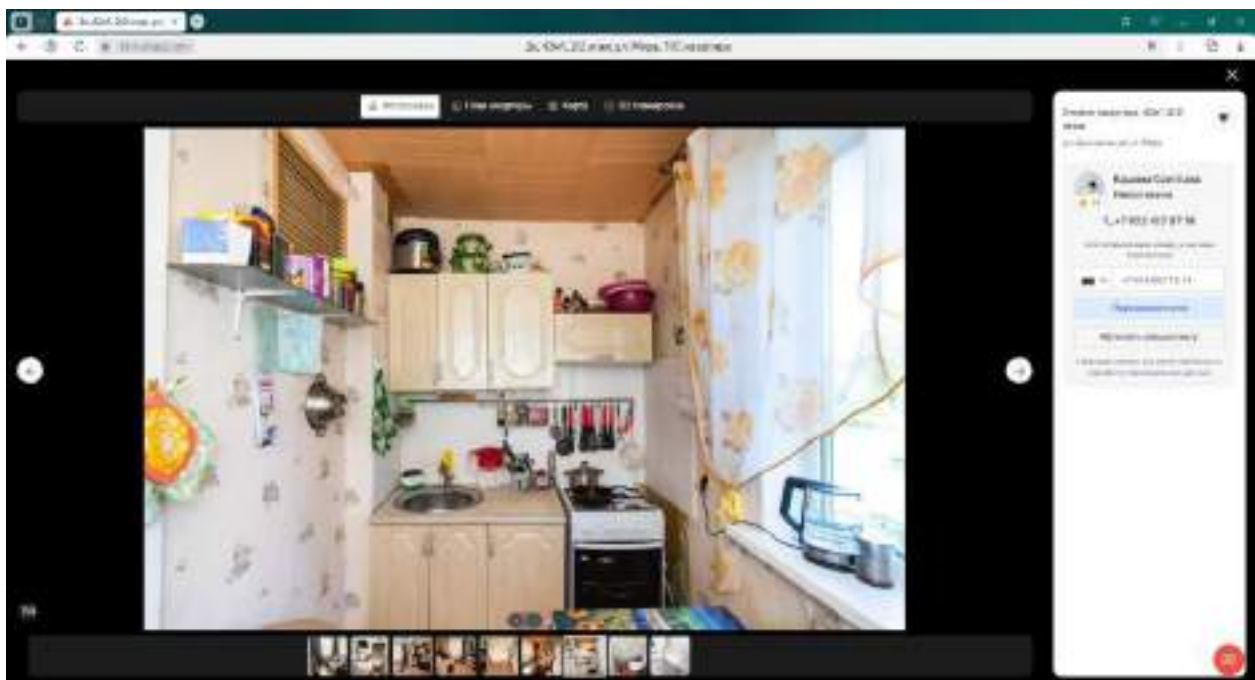
2. <https://kfm.etagi.com/realty/10844267/>

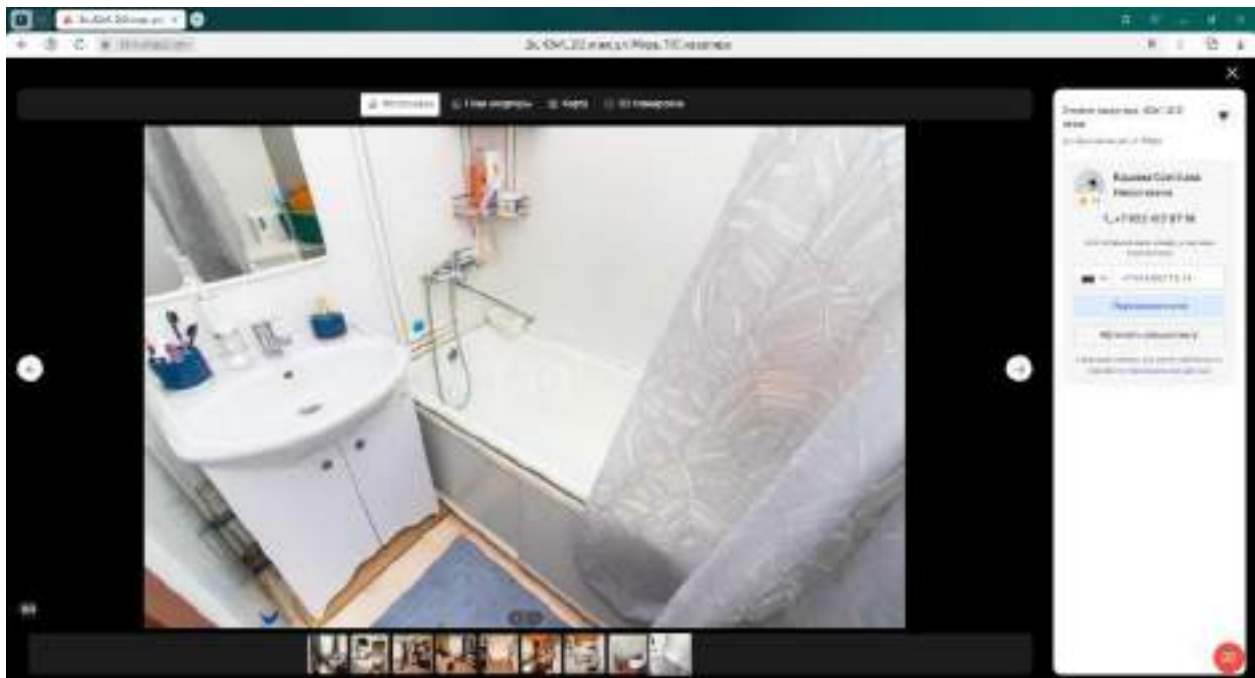






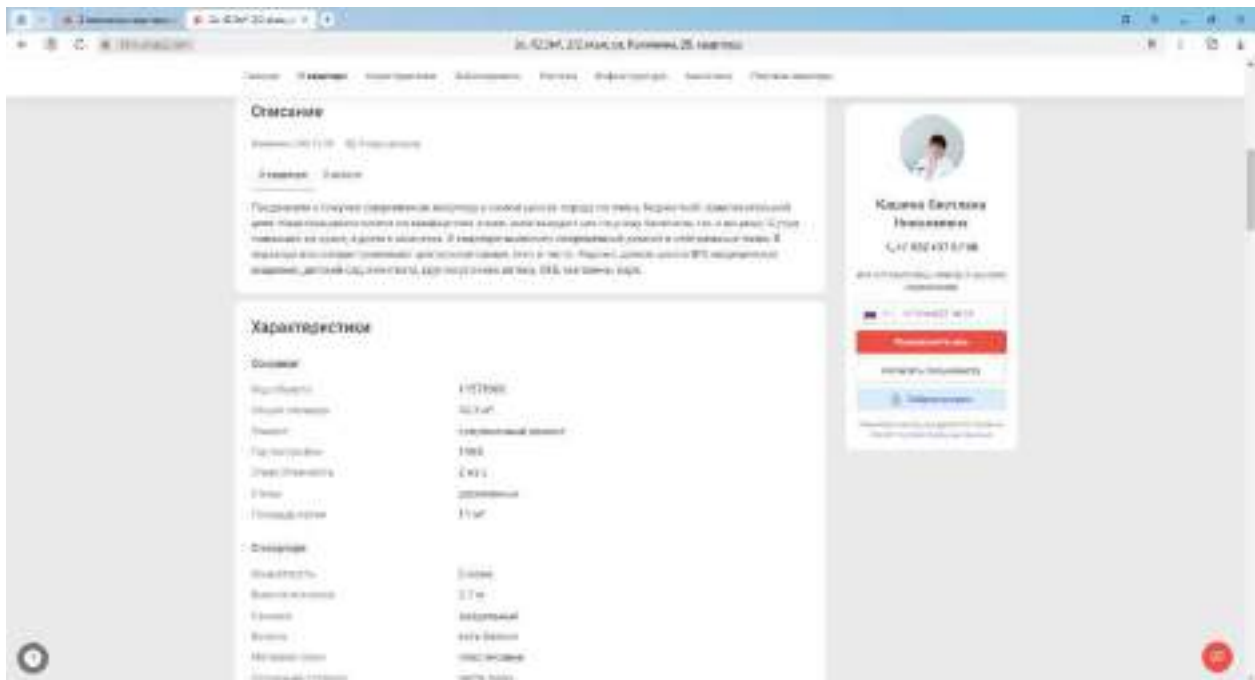
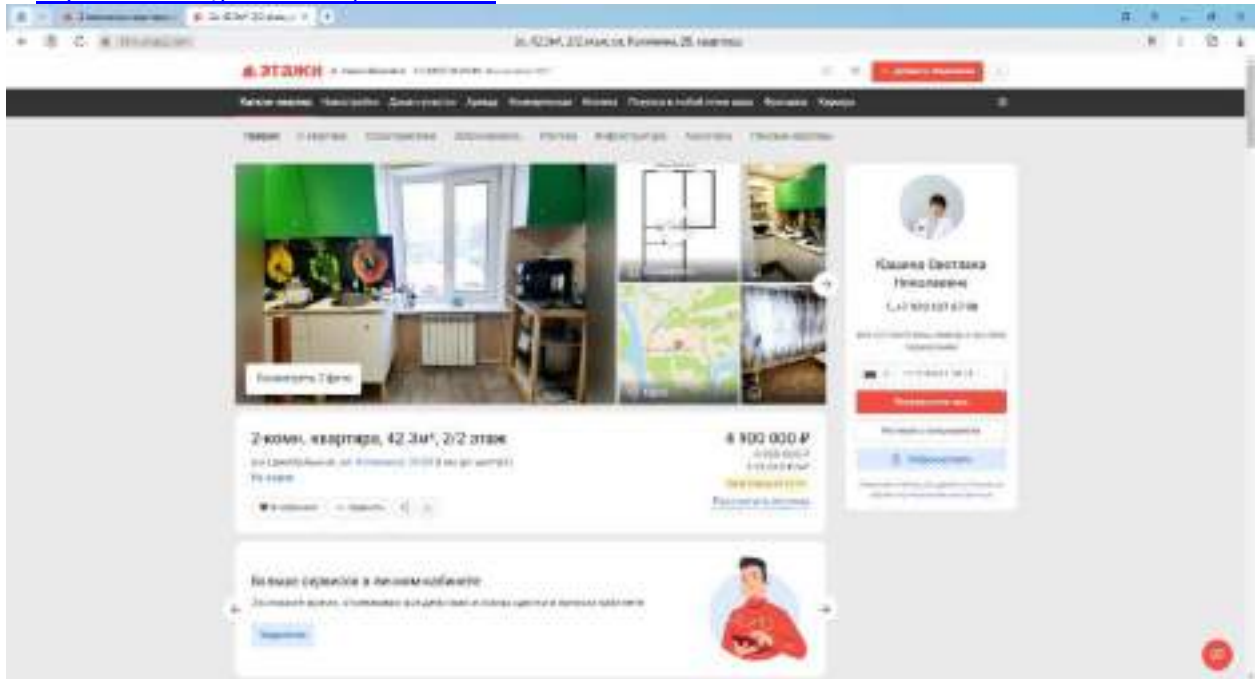


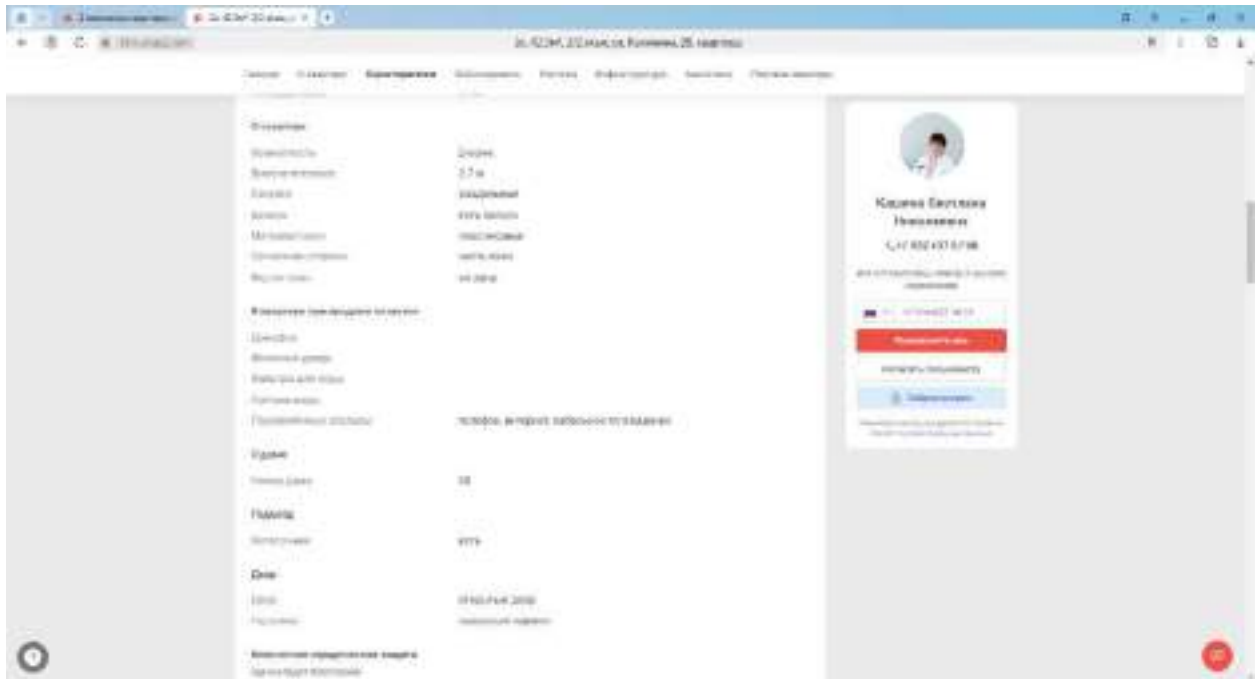


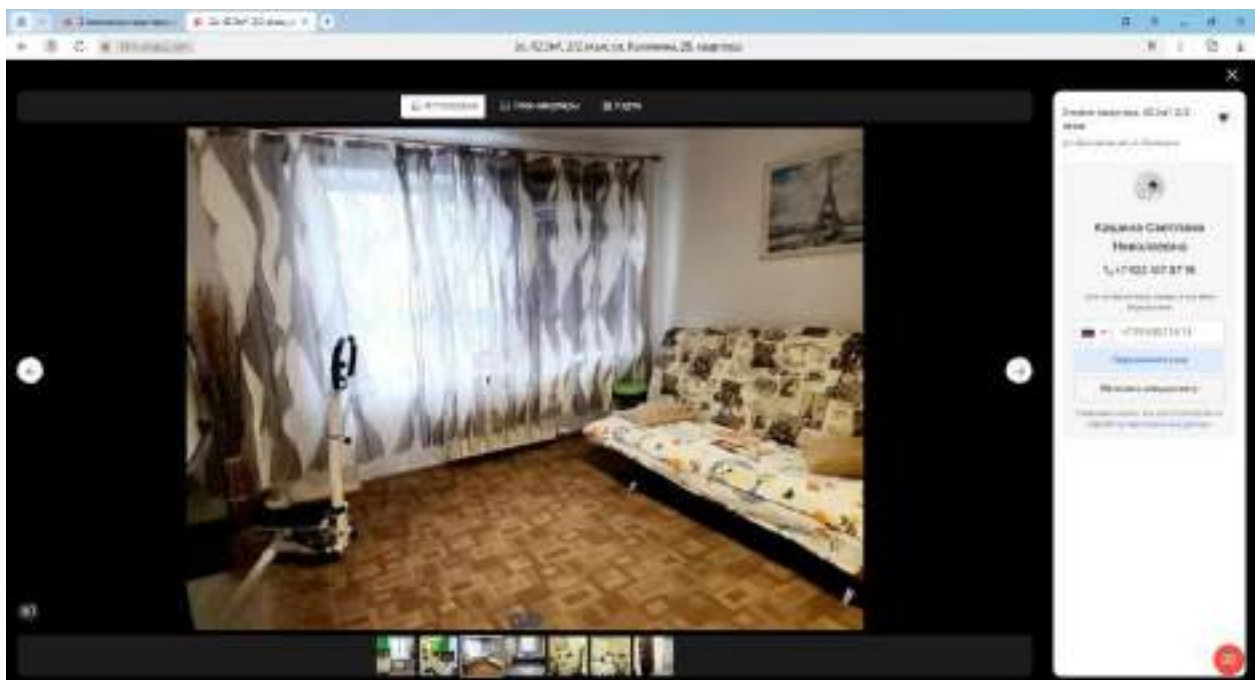
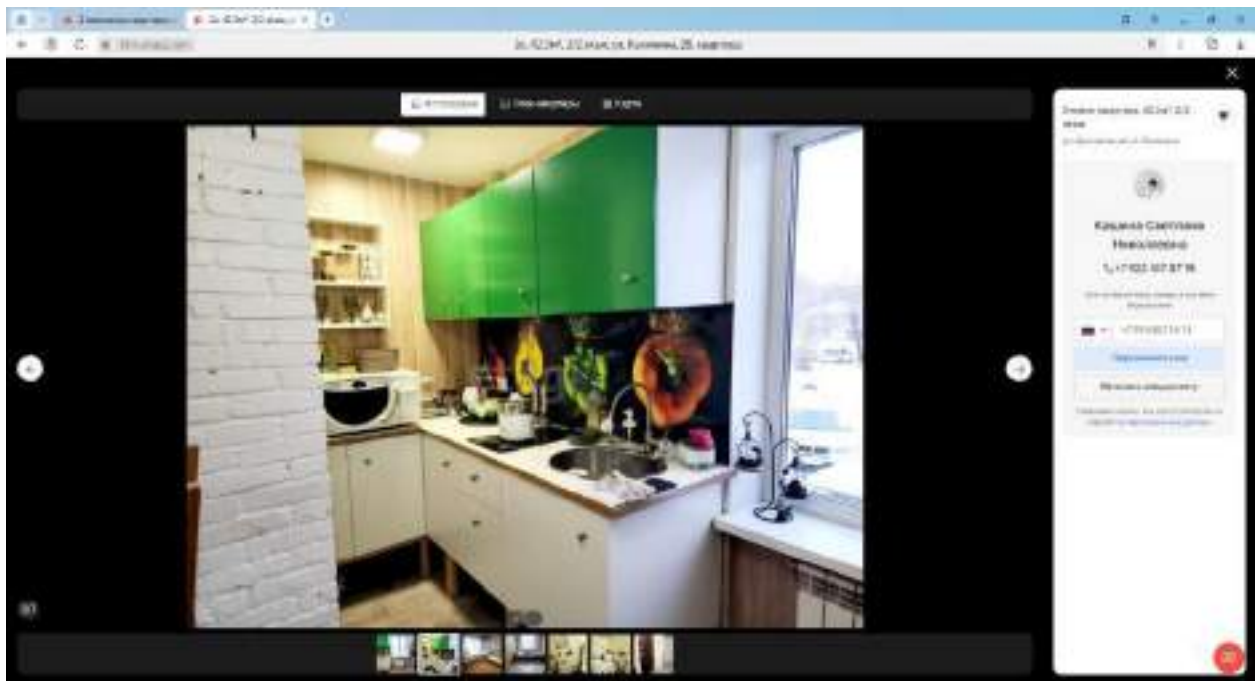


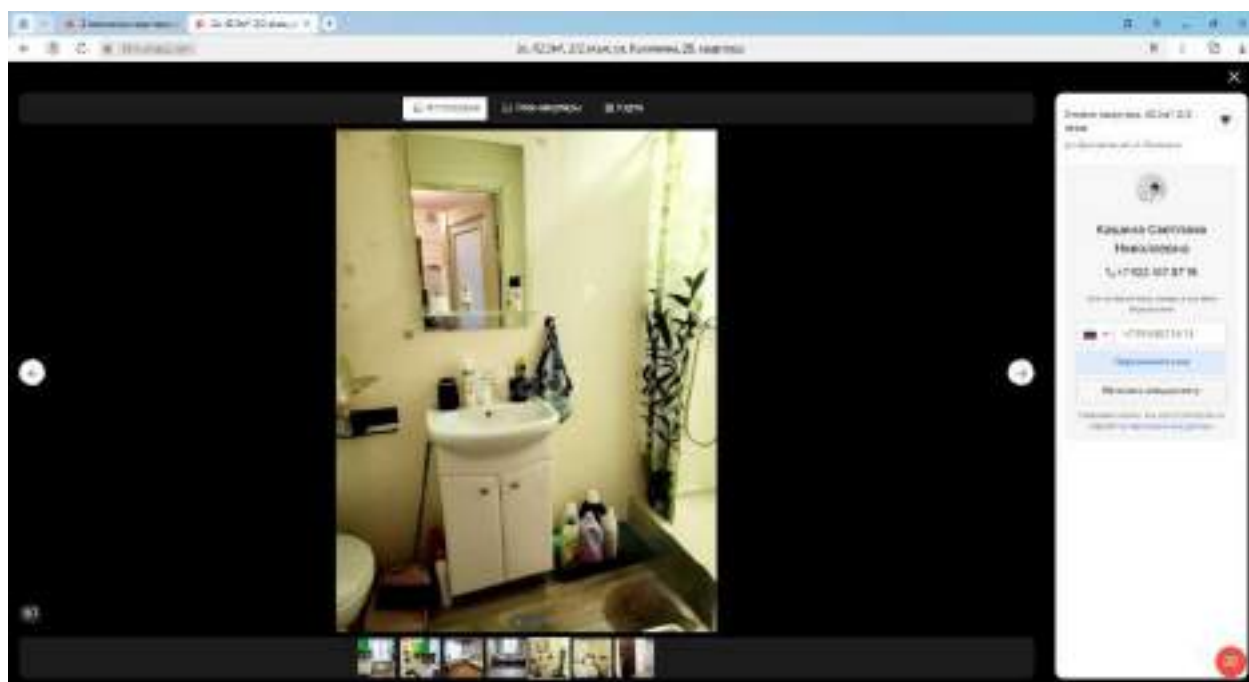
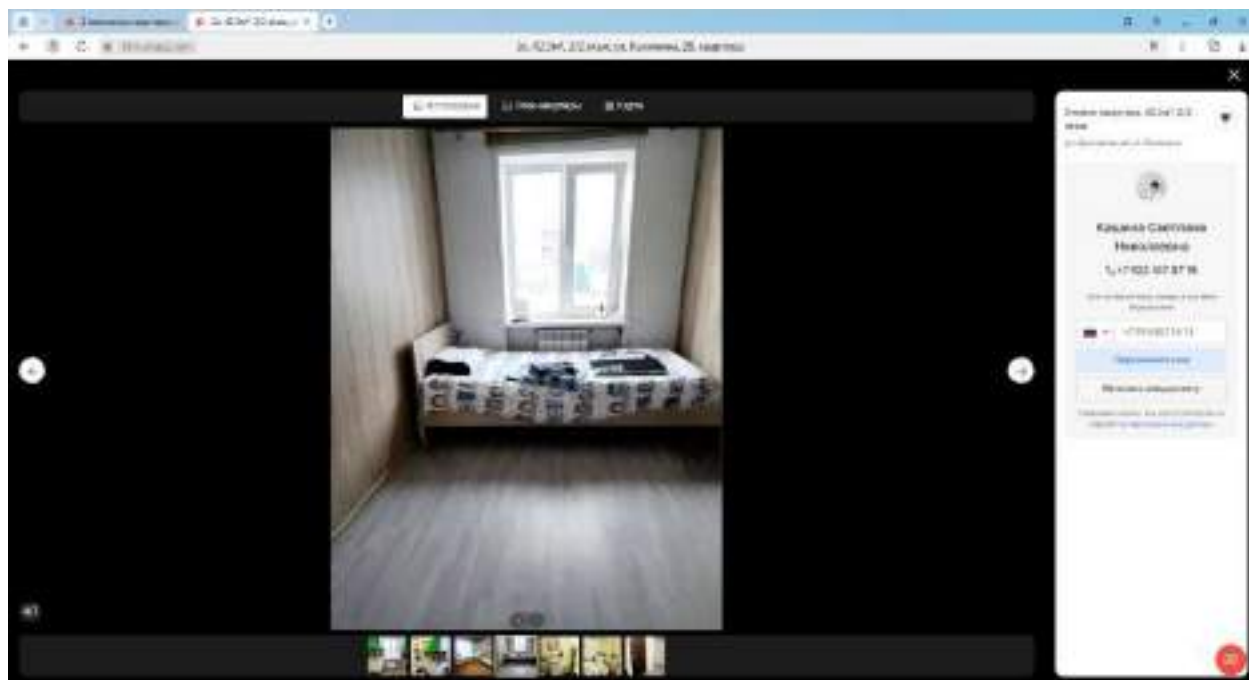


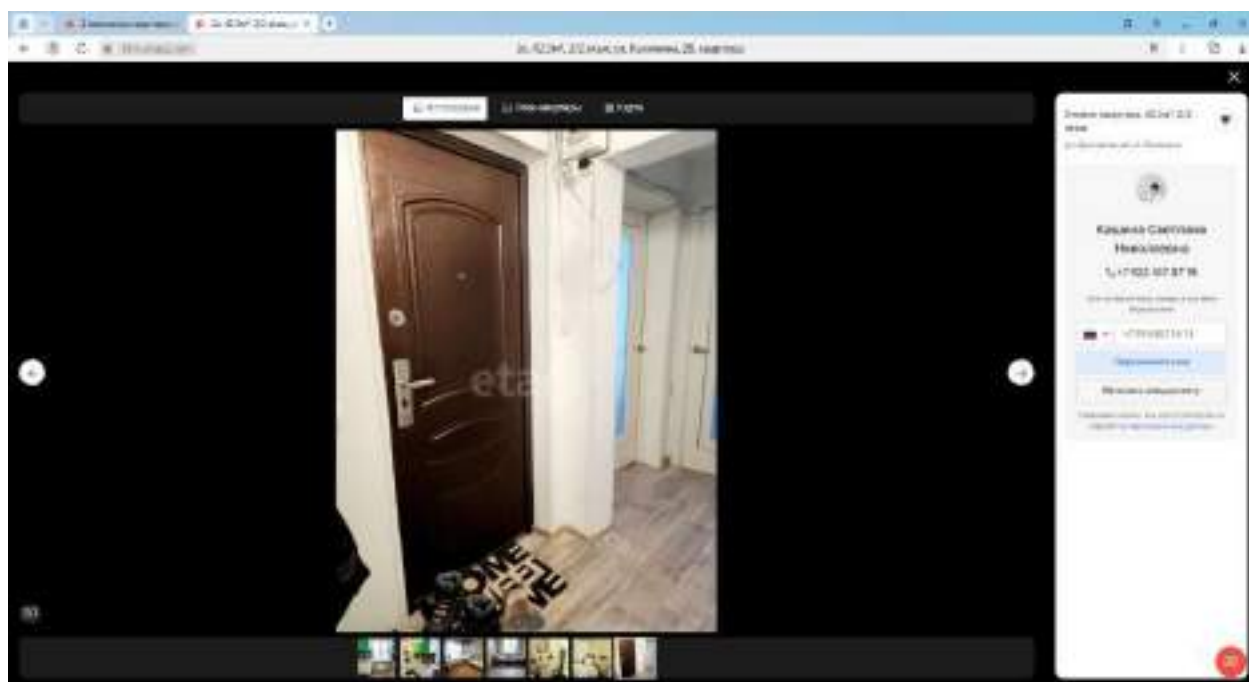
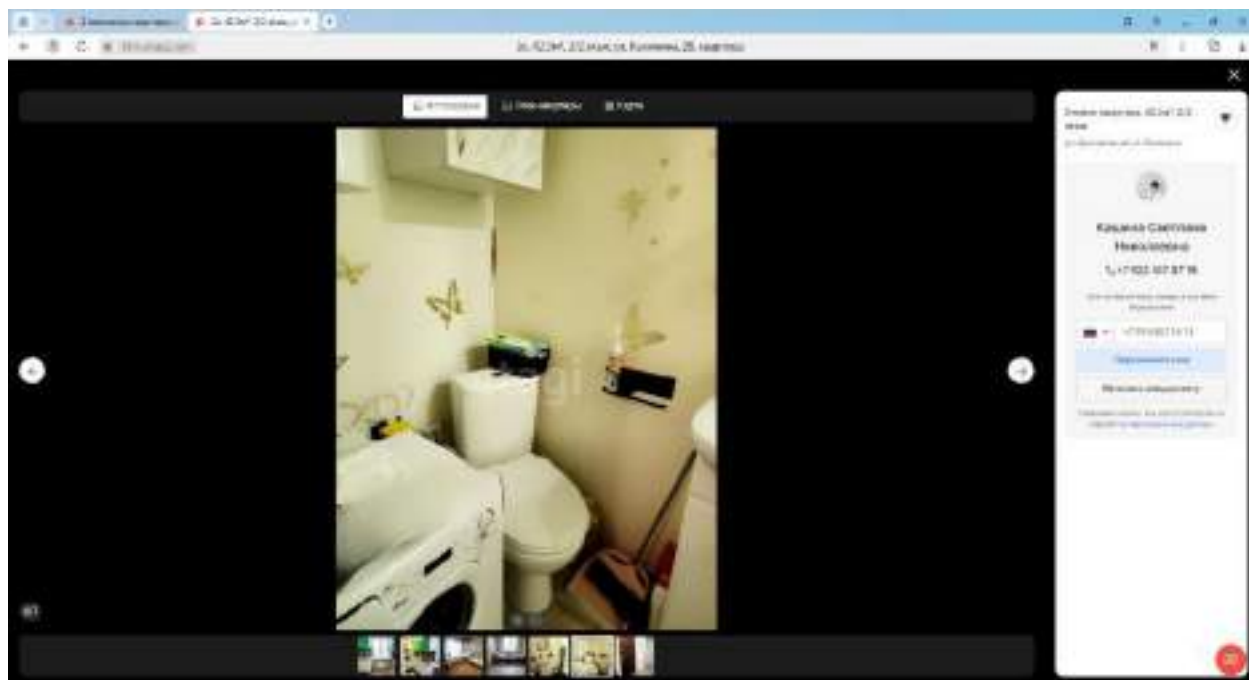
3. <https://khn.etagi.com/realty/11578906/>



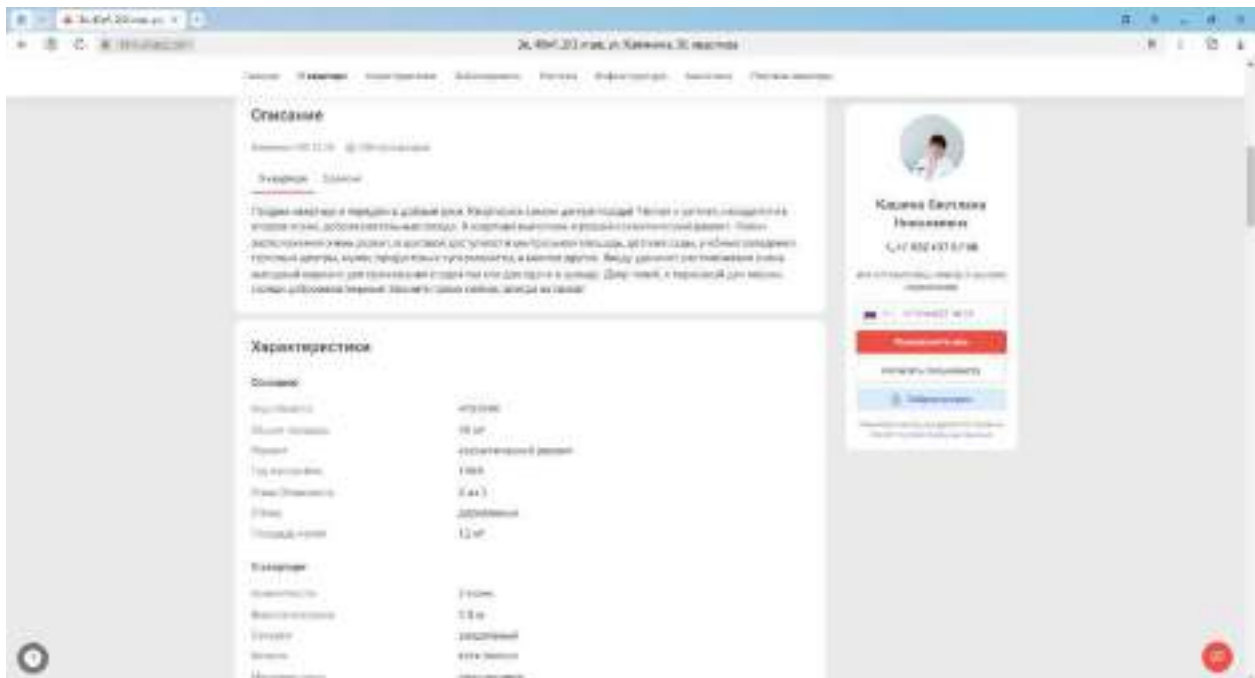
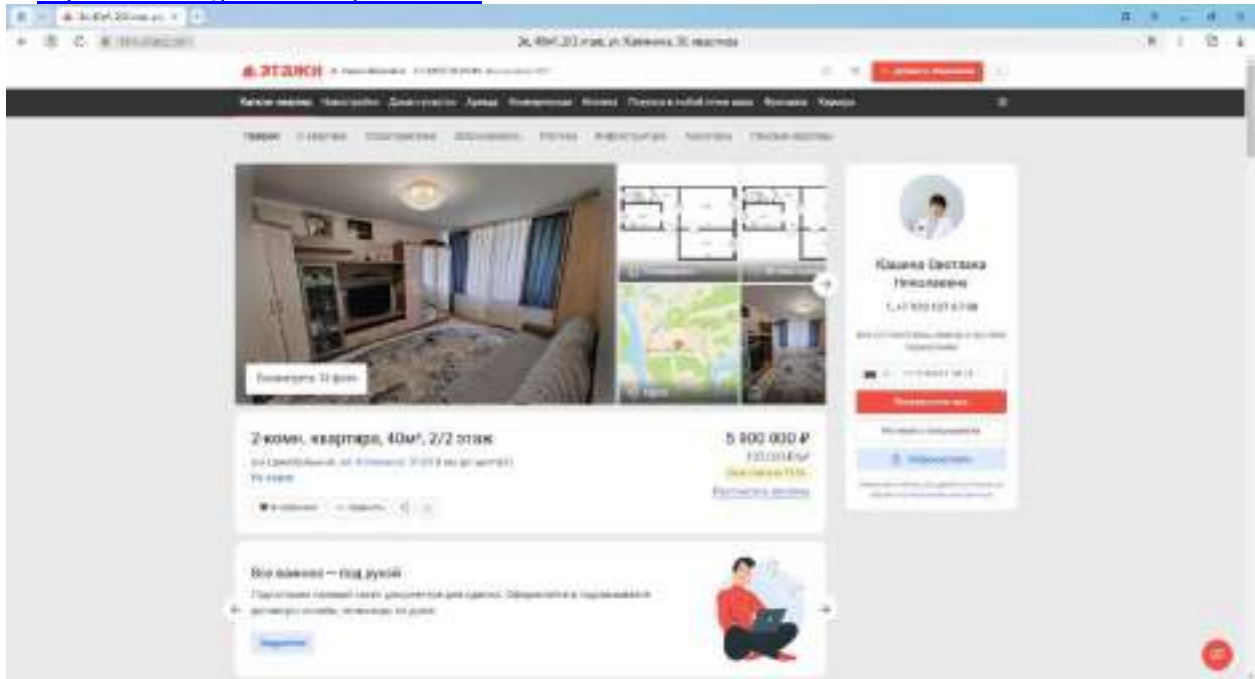


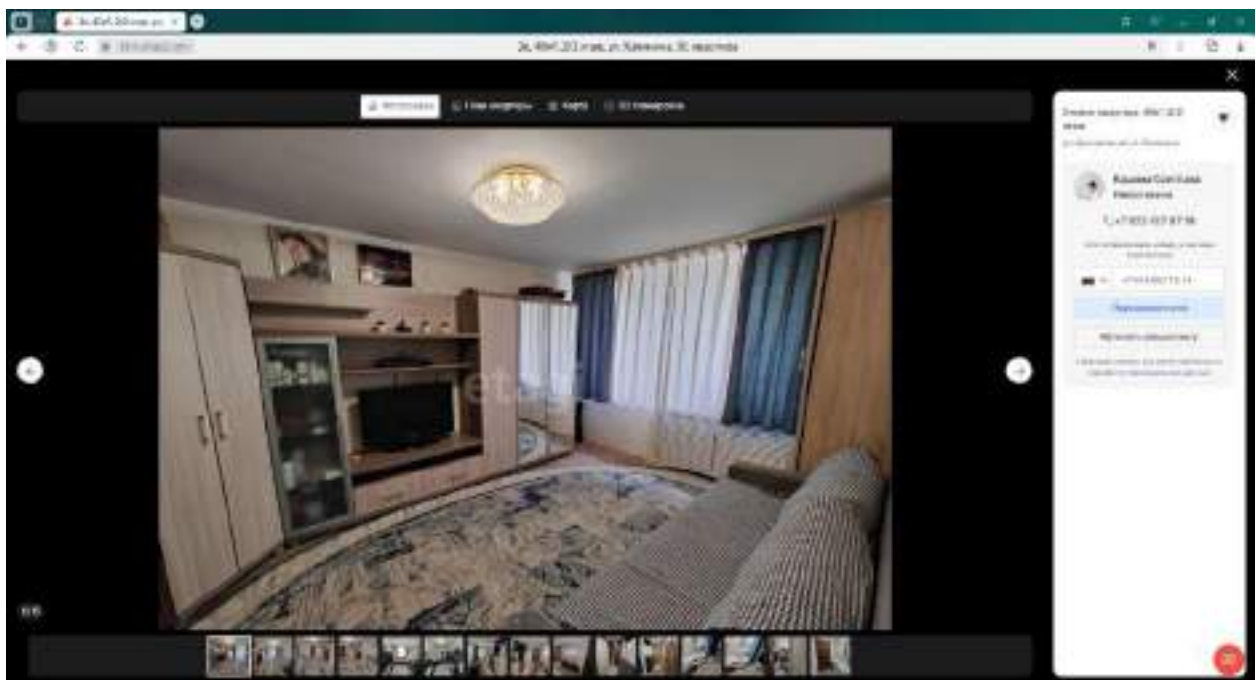
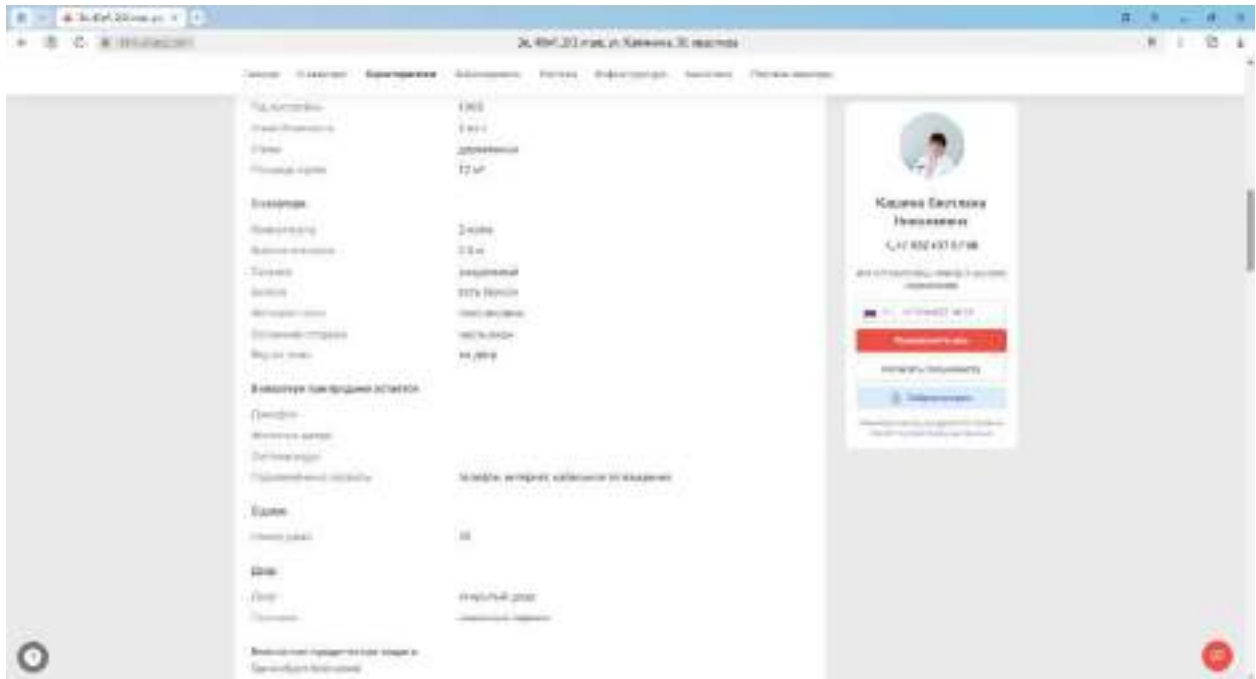


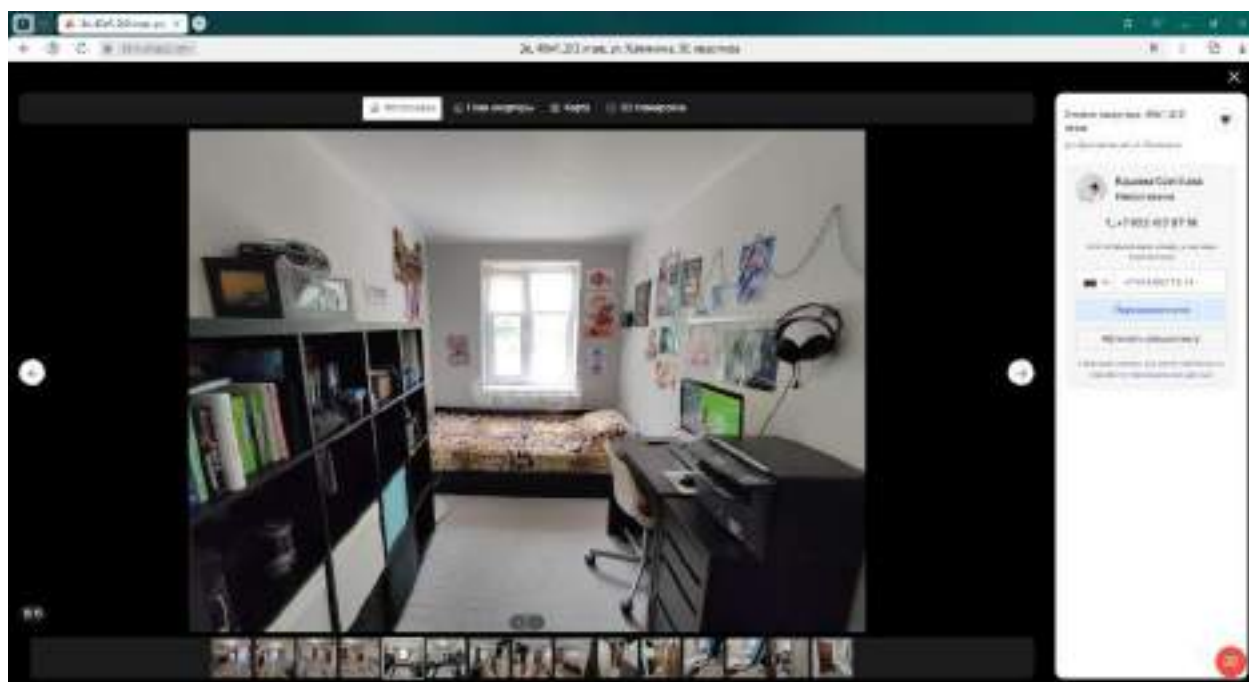
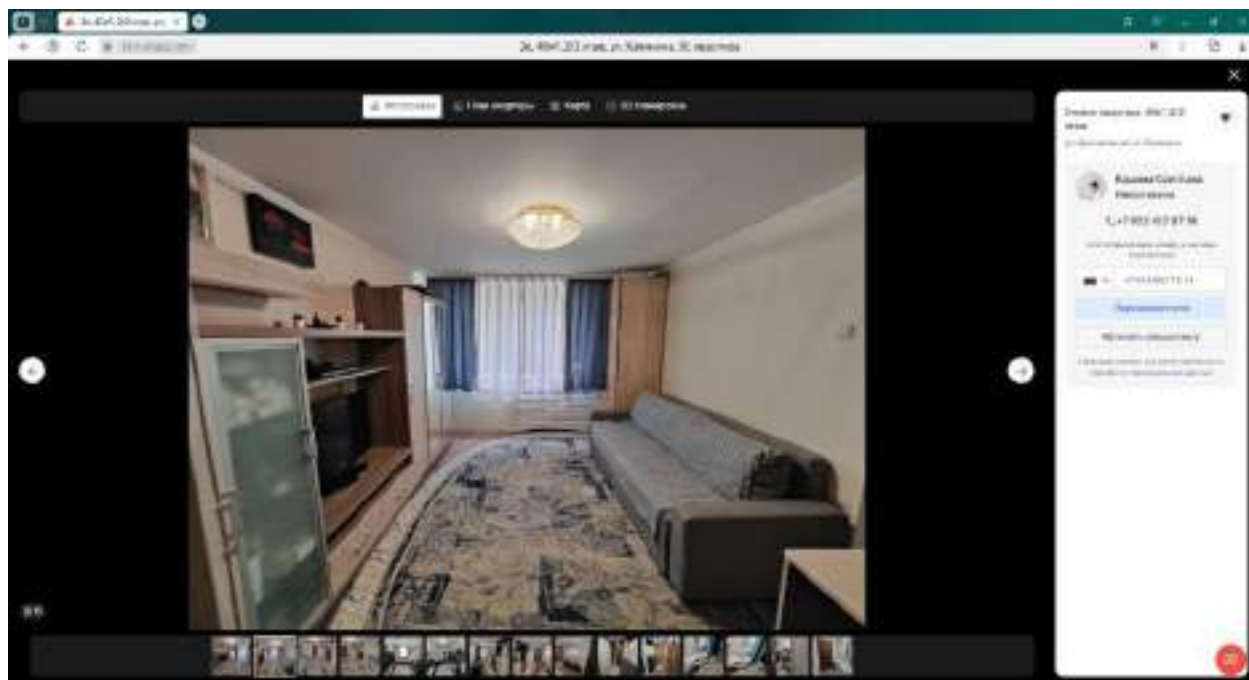


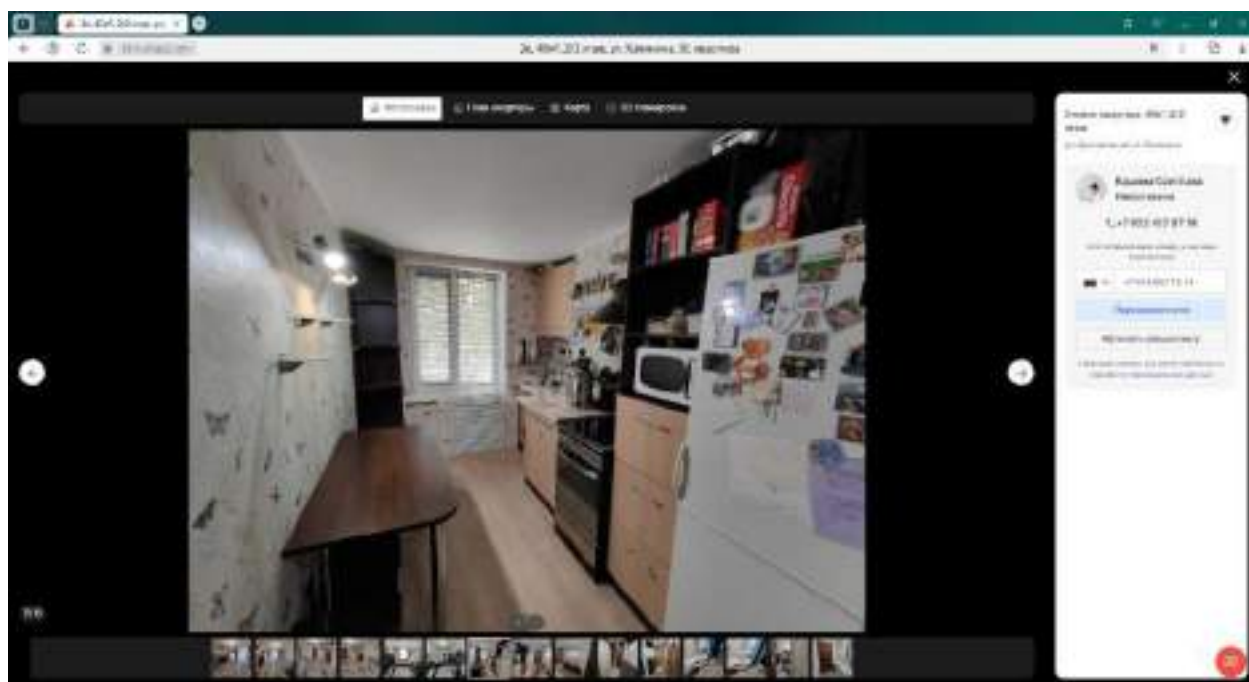
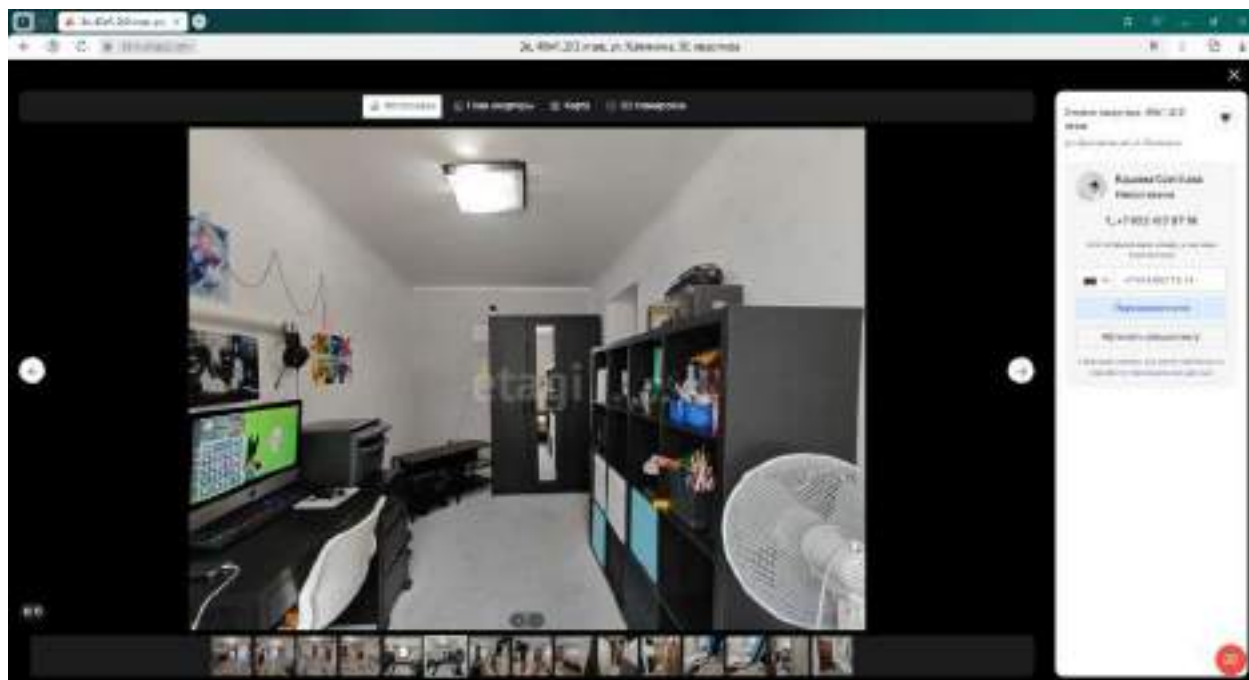


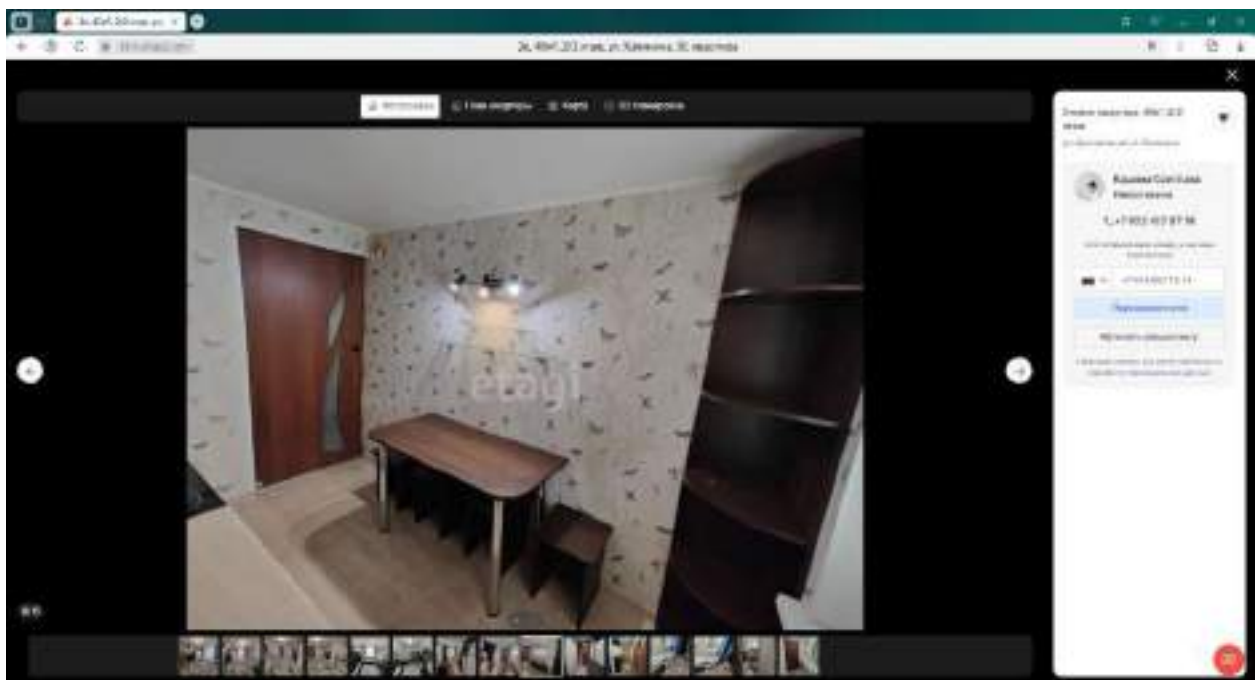
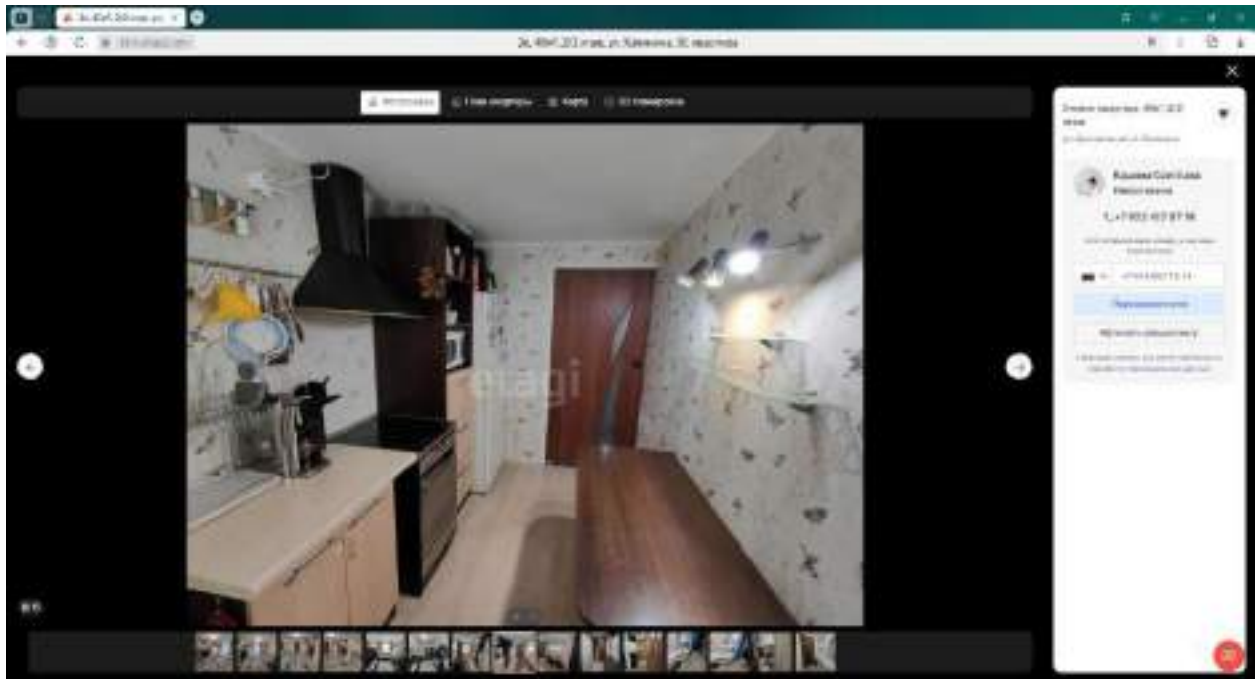
4. <https://kfm.etagi.com/realty/4789240/>

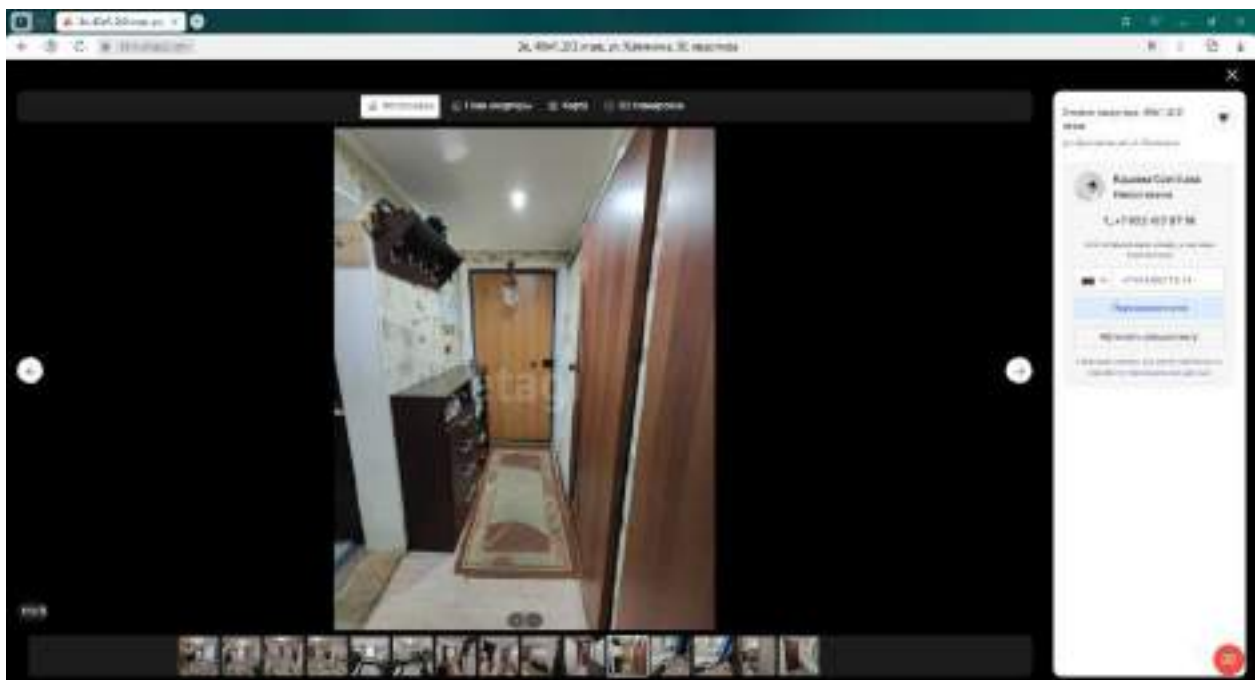
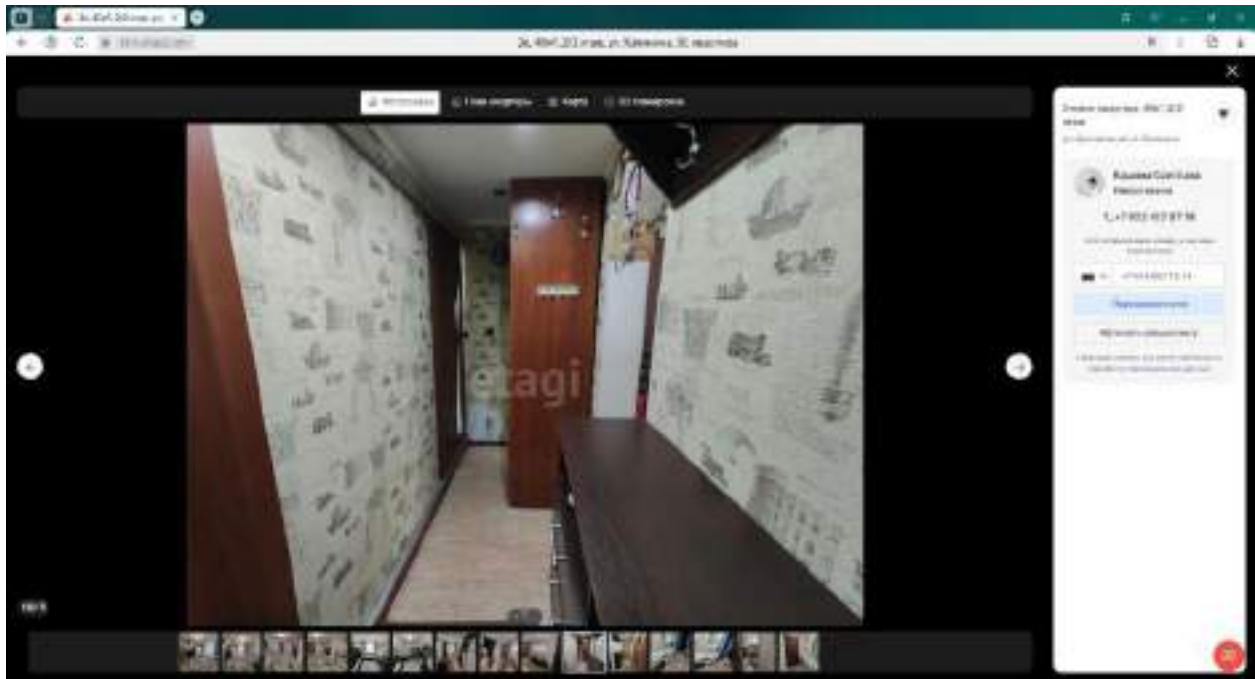


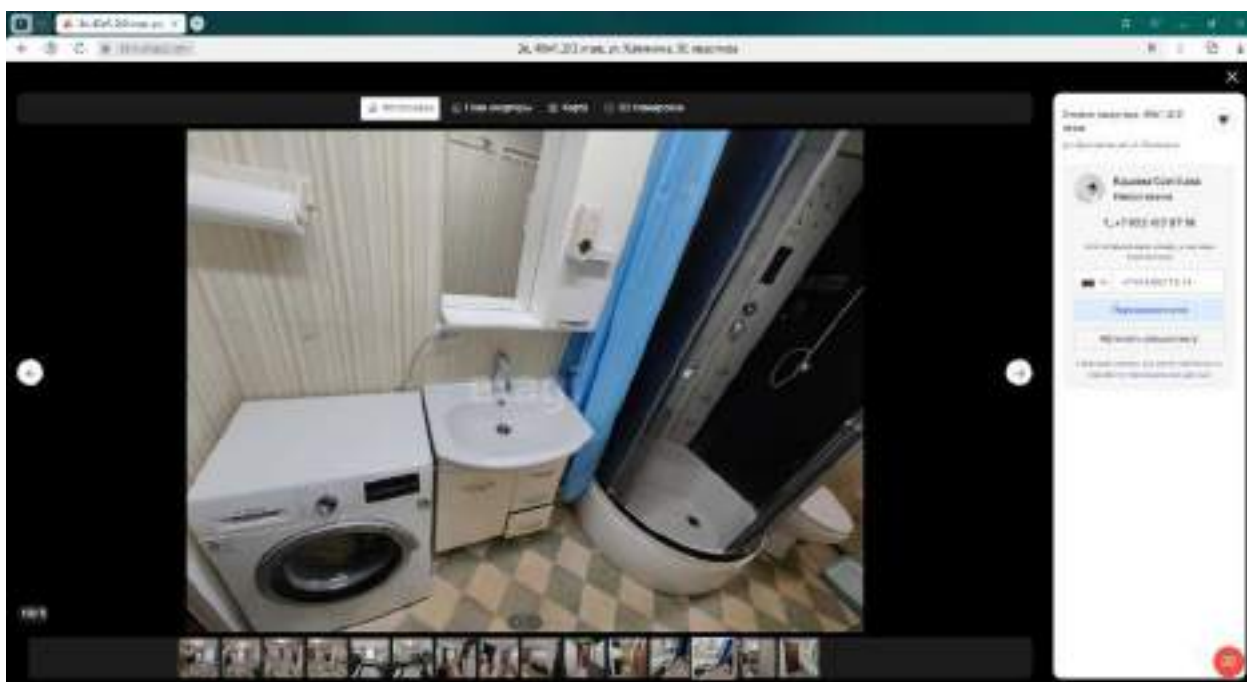
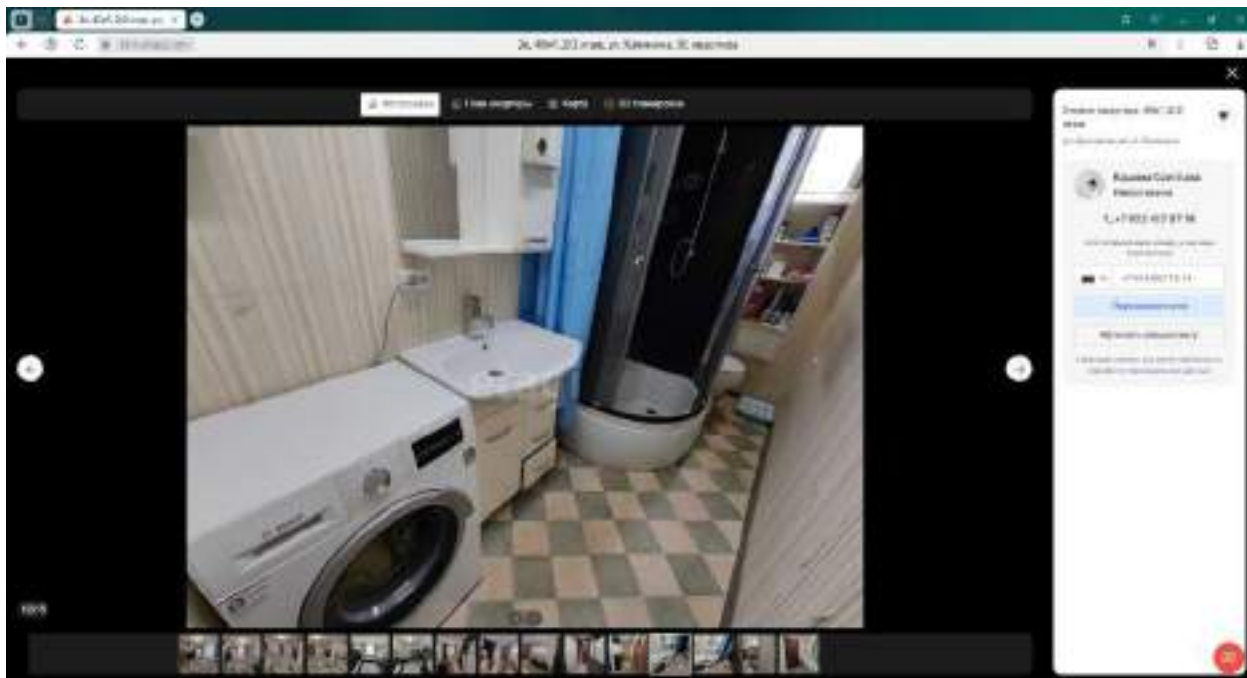


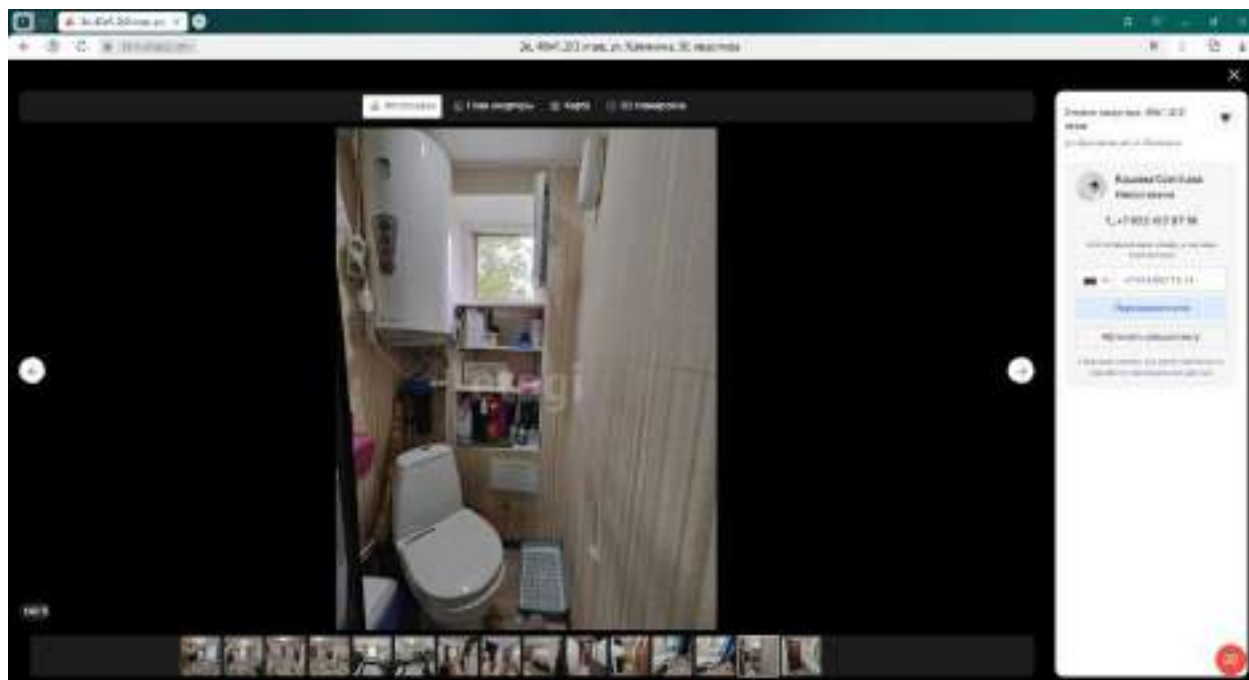


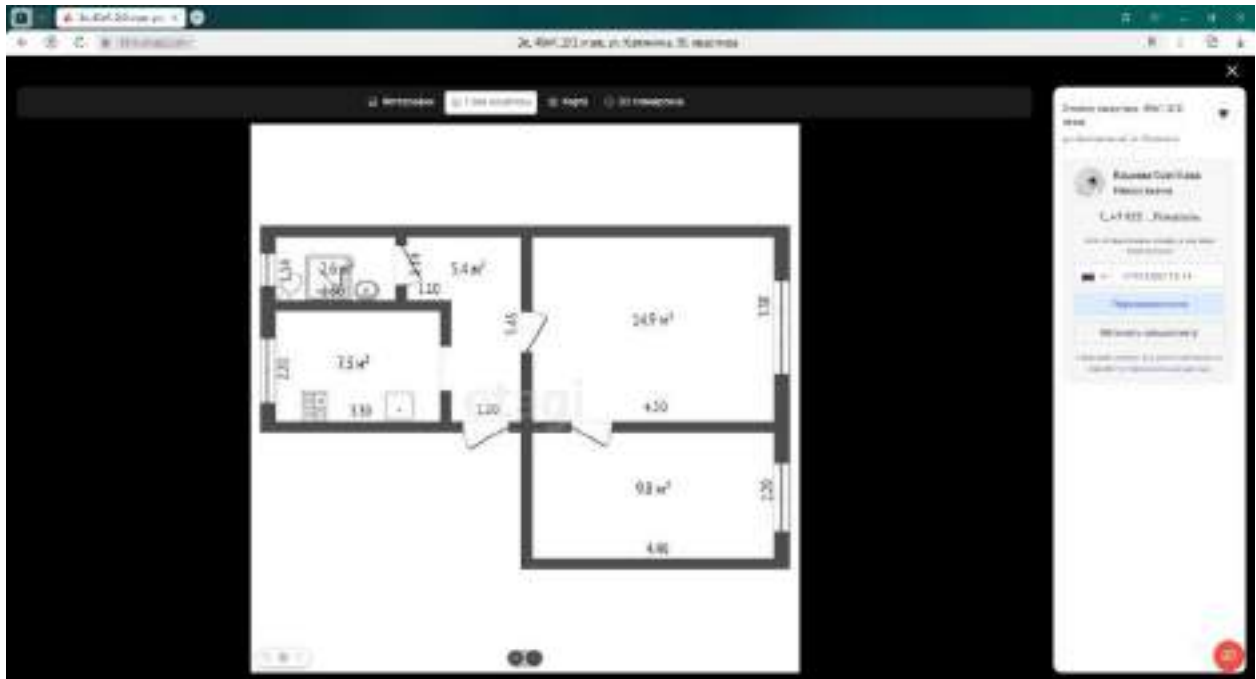




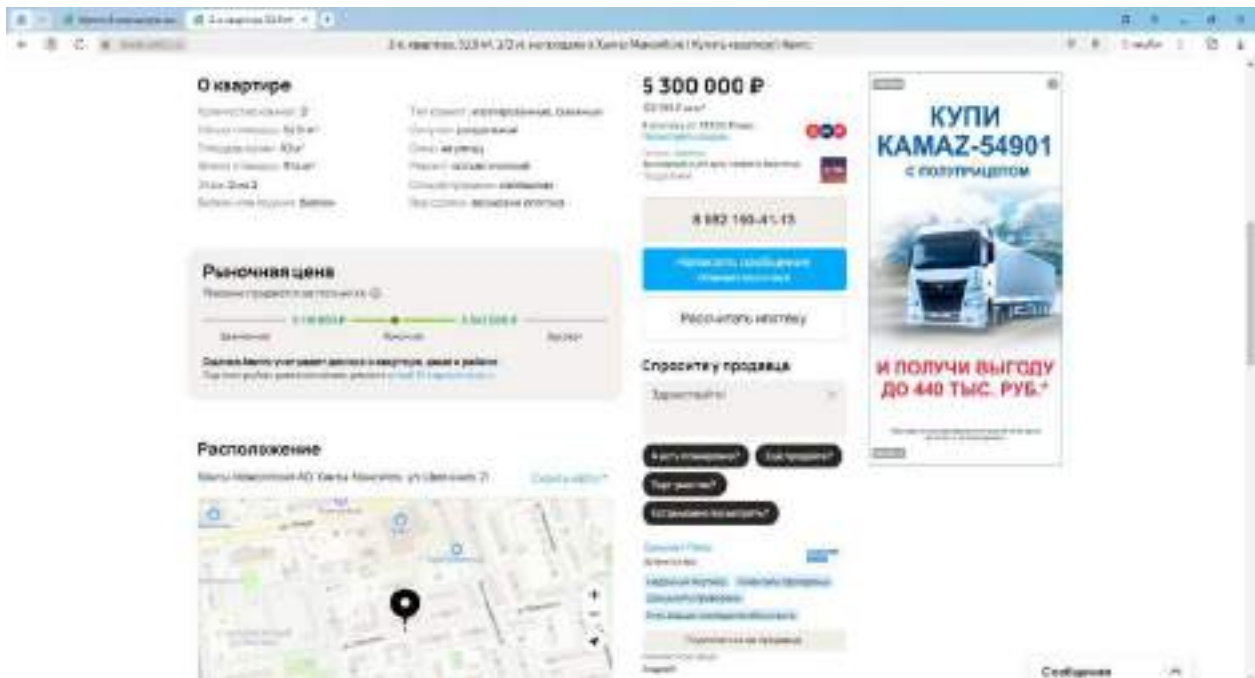
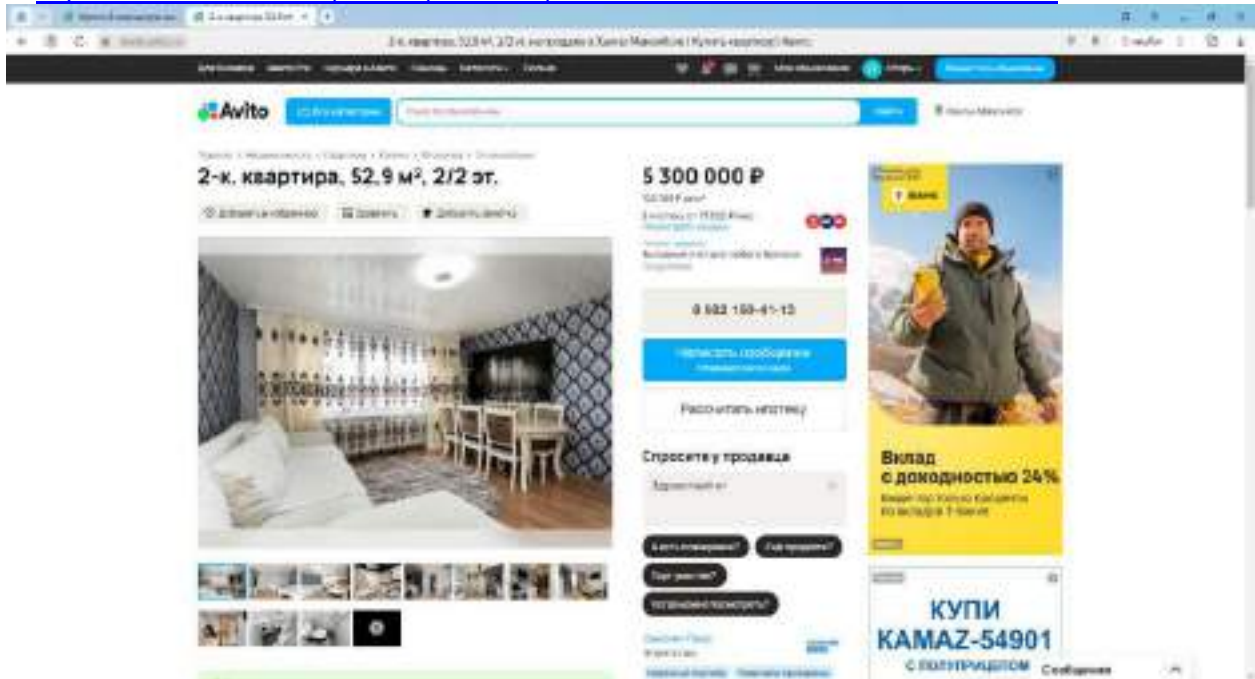


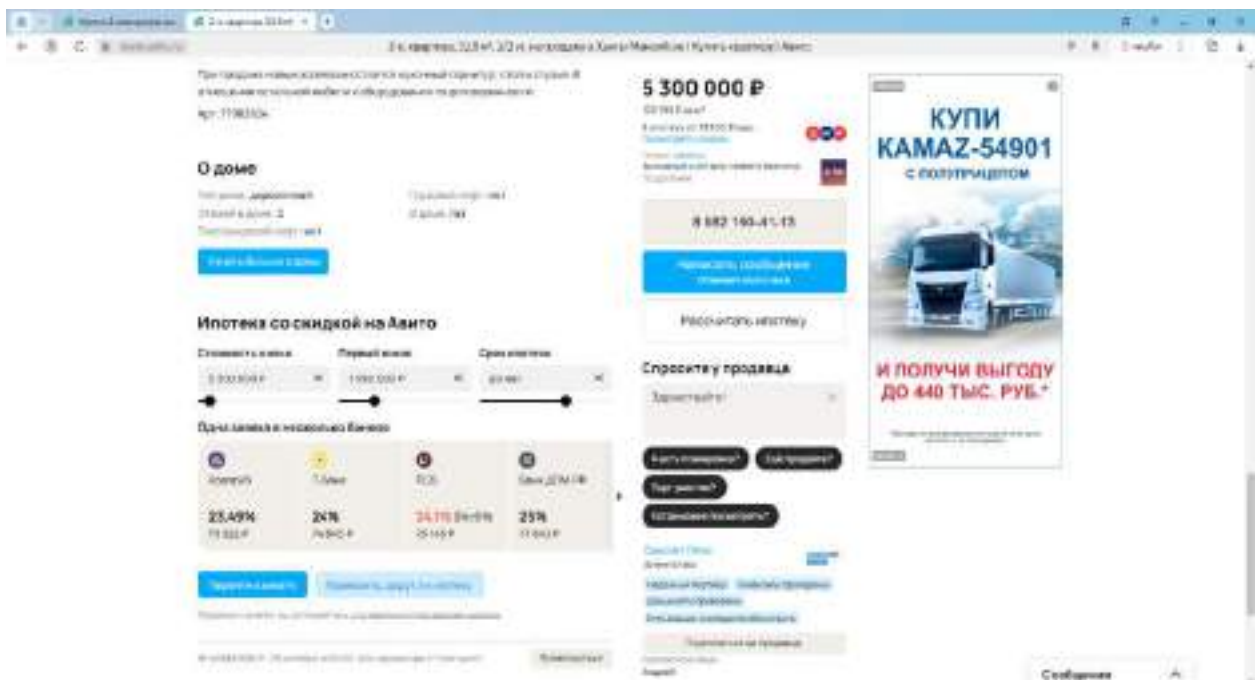
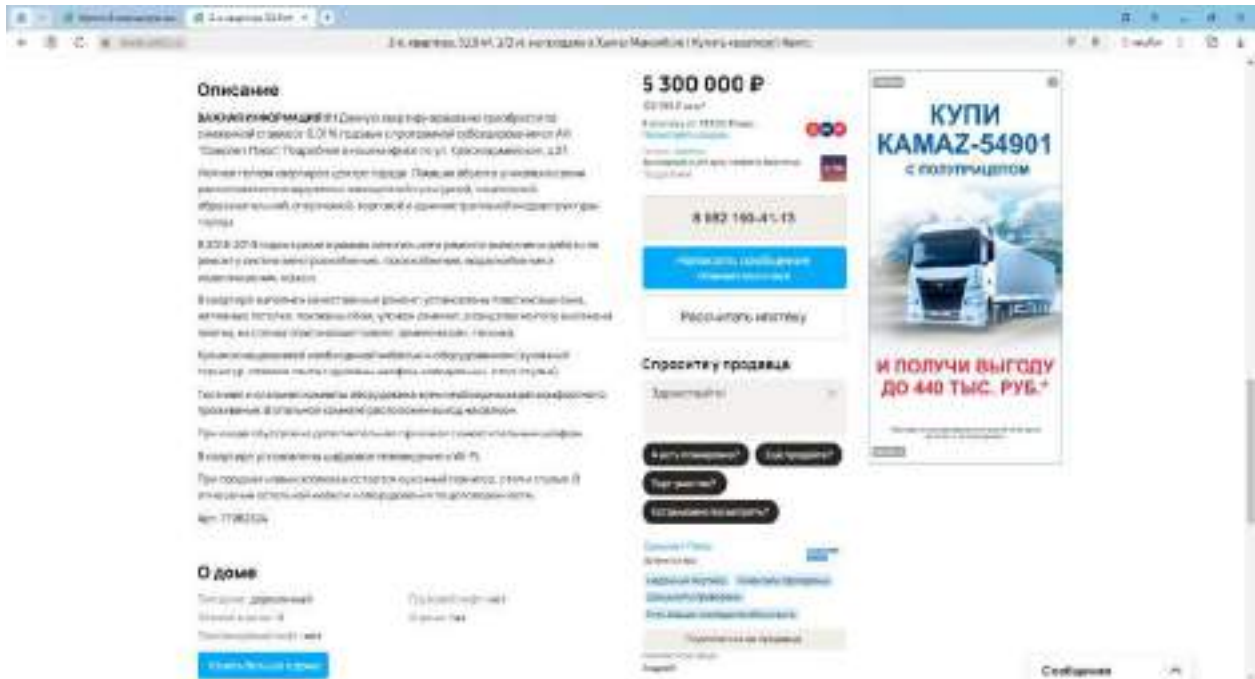


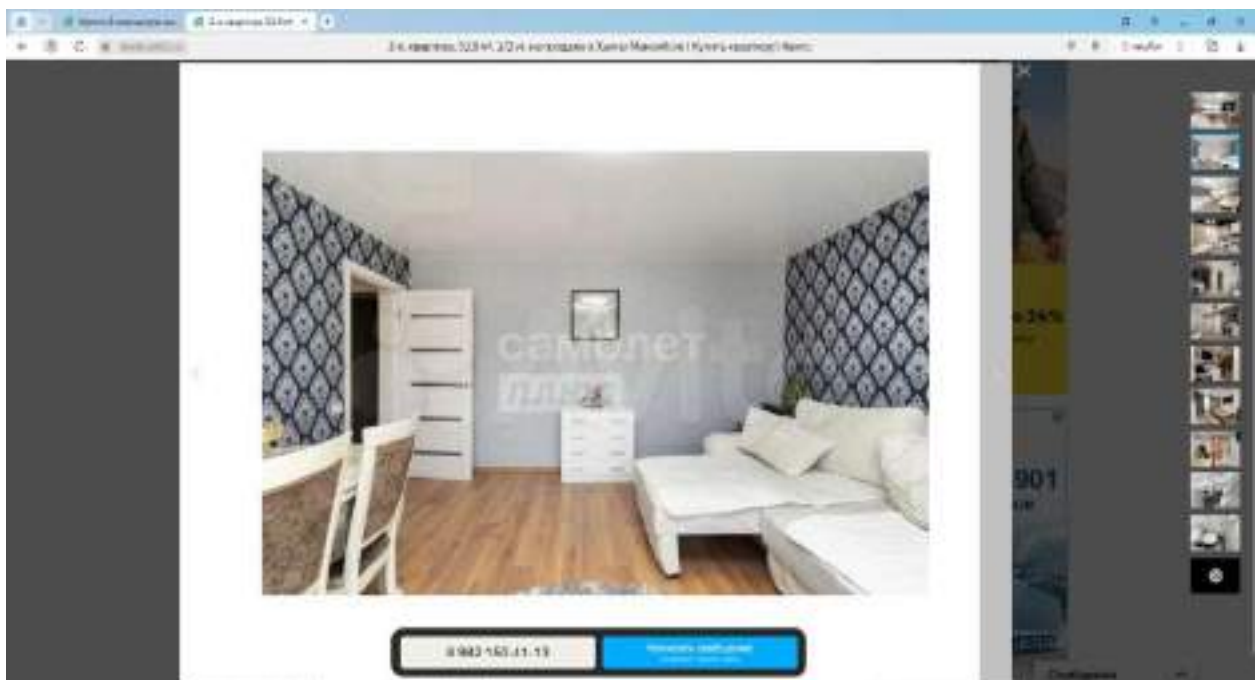
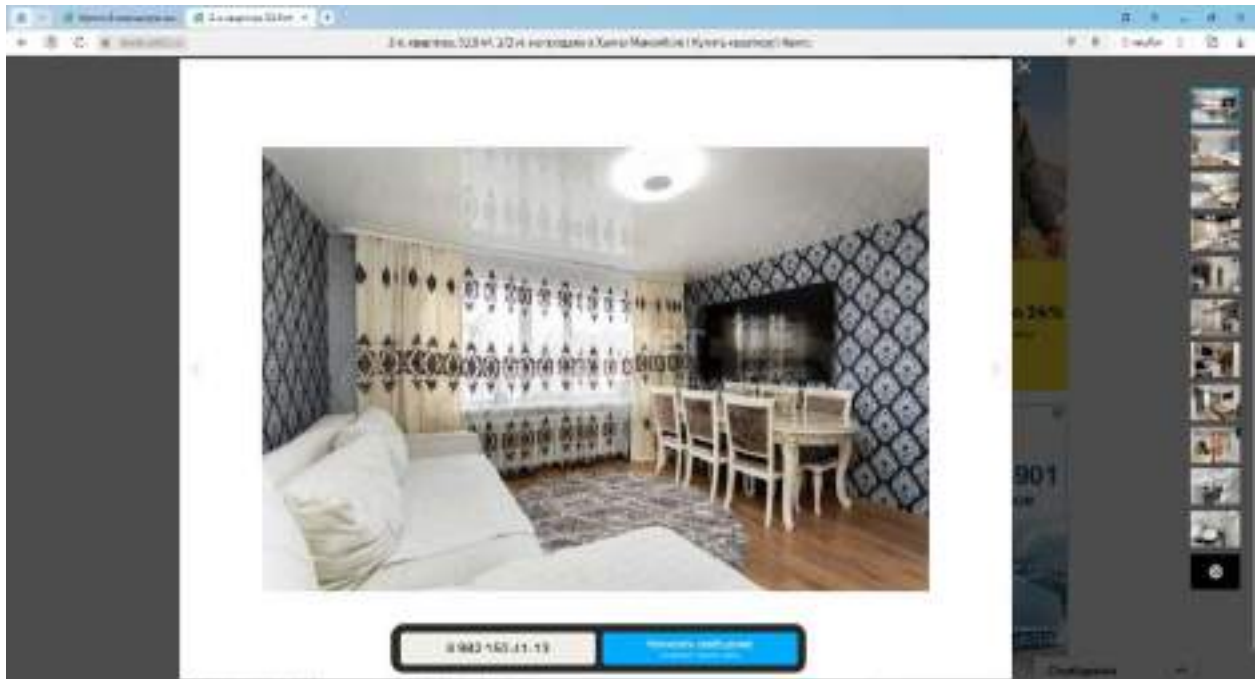


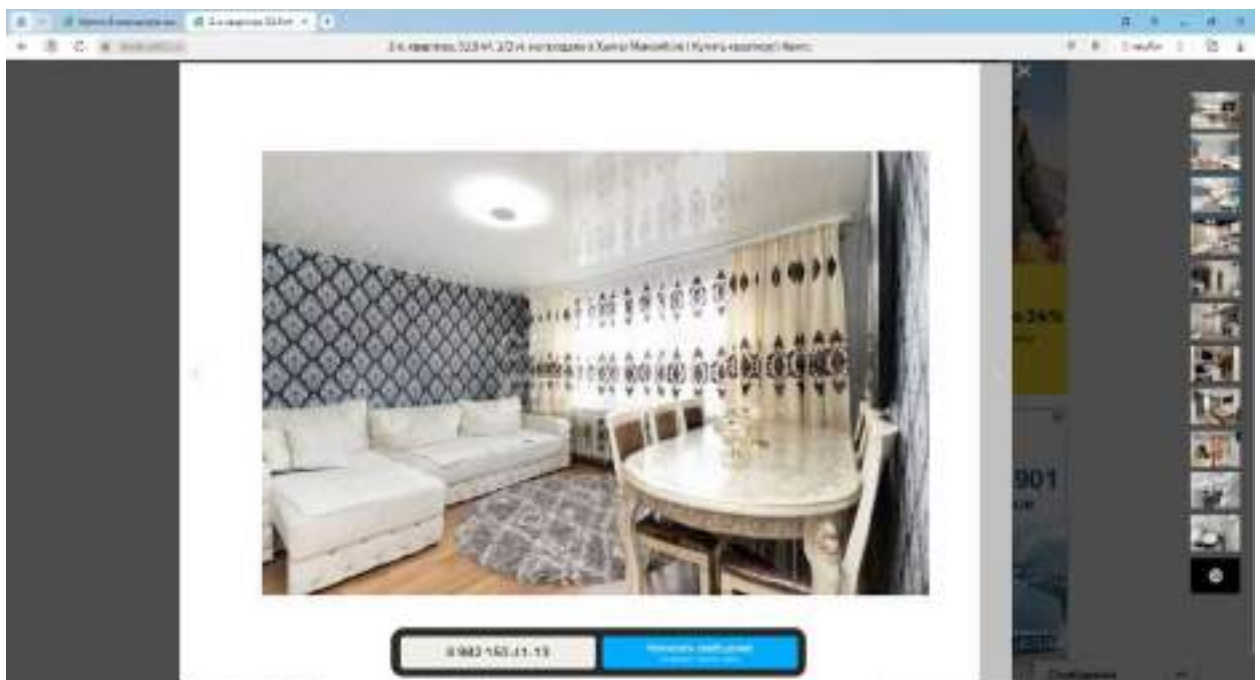
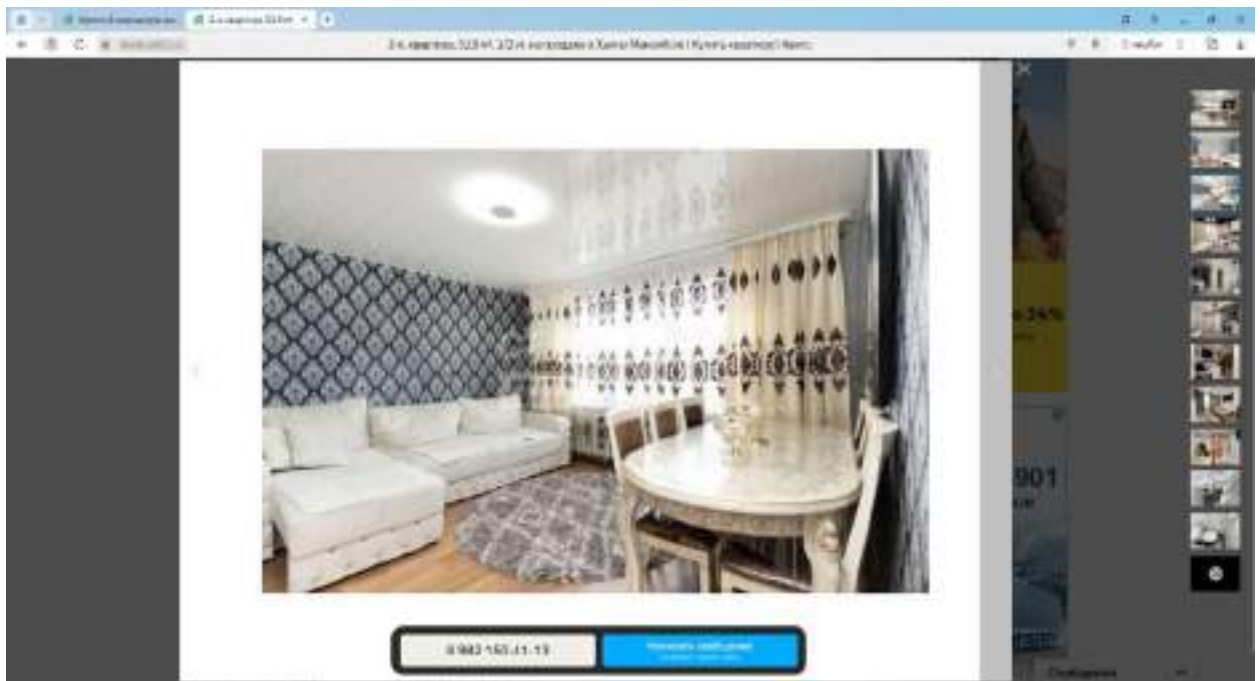


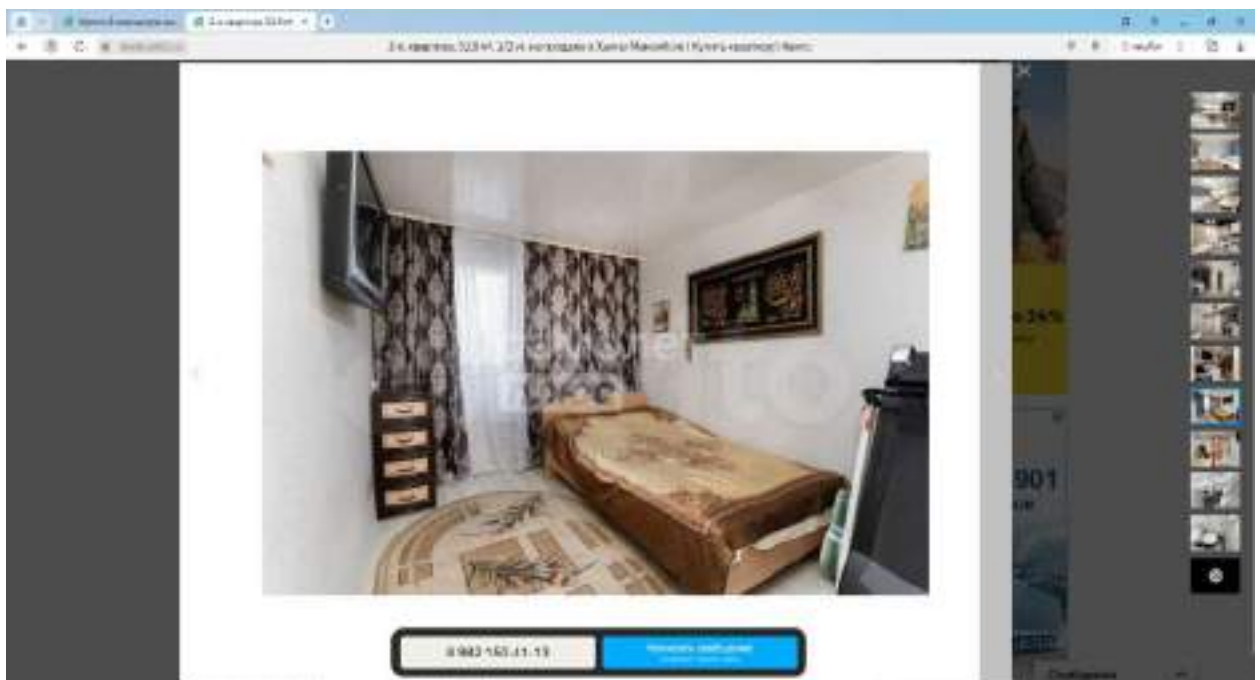
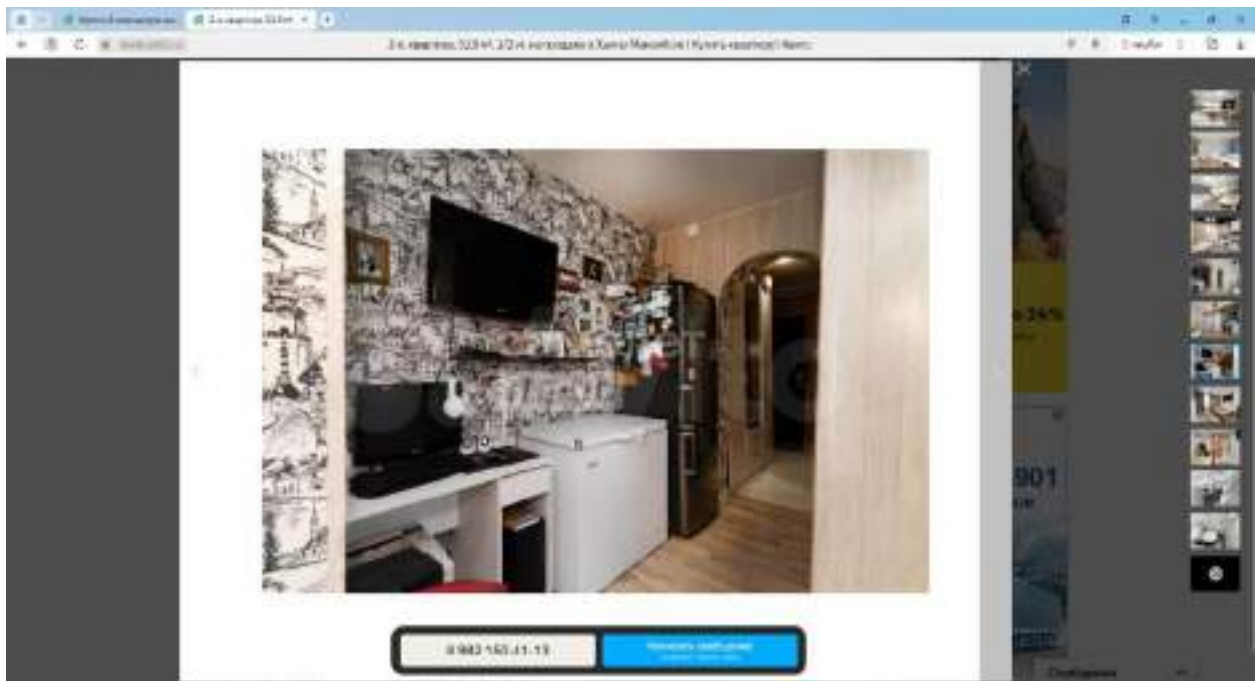
5. <https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k. kvartira 529 m 22 et. 4368890079>

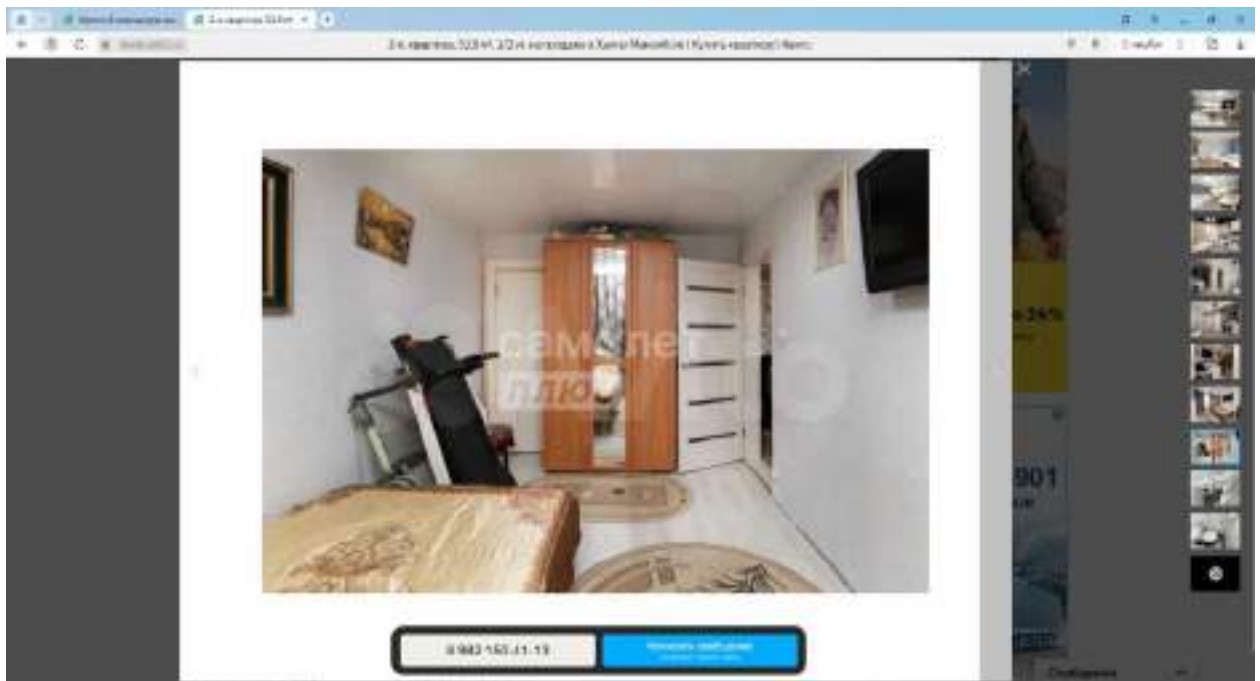






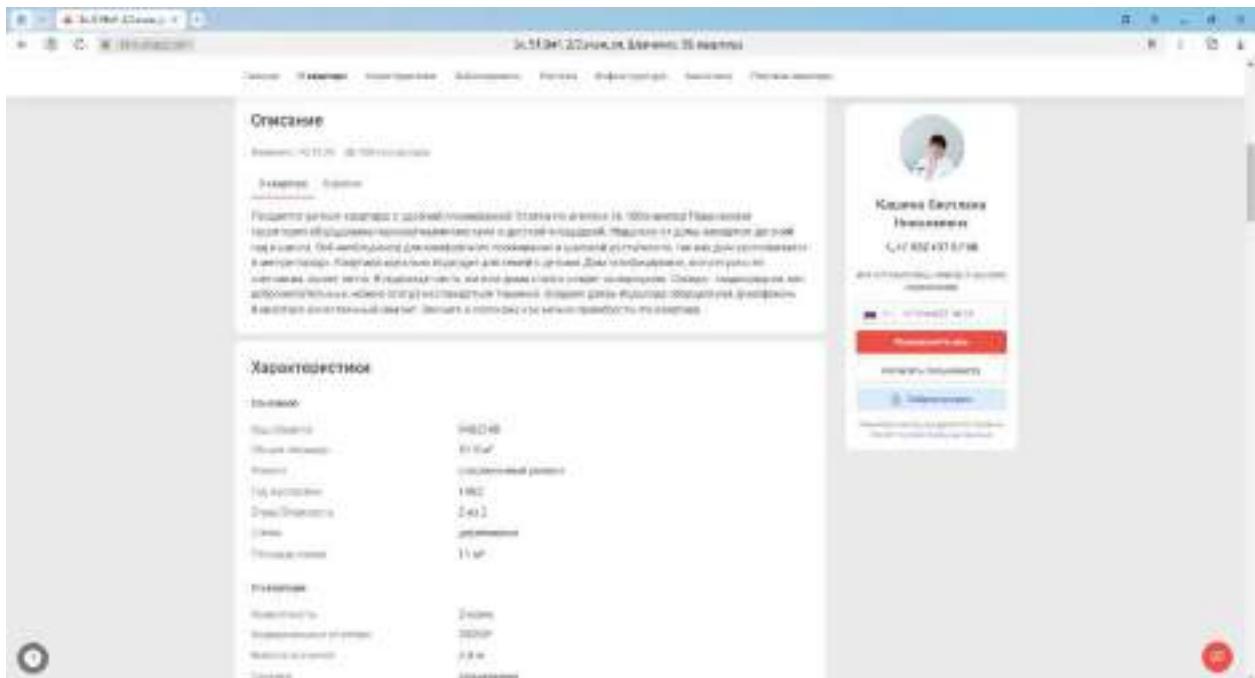
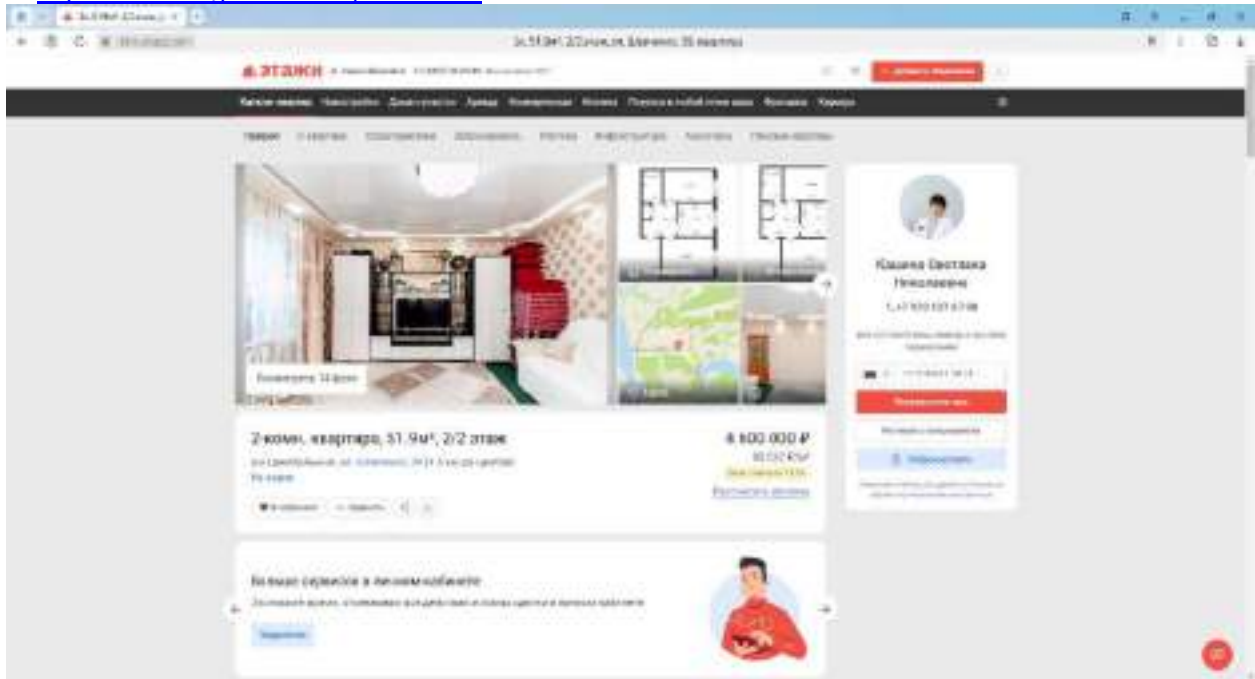


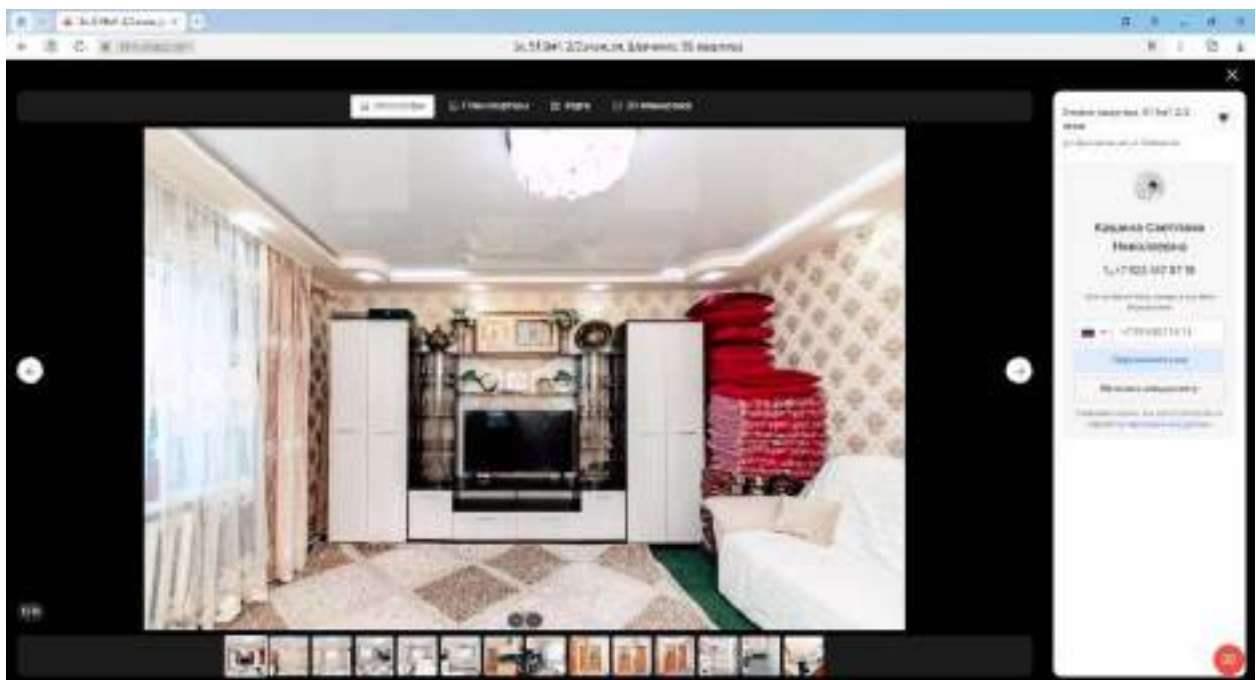
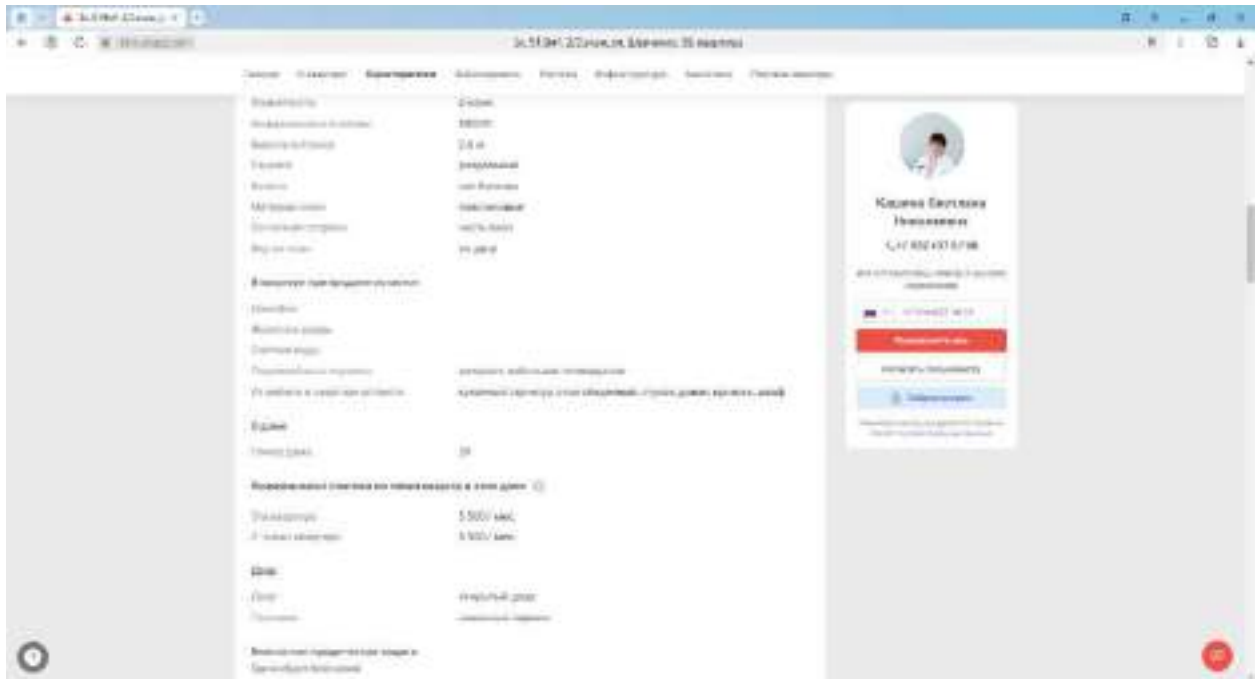


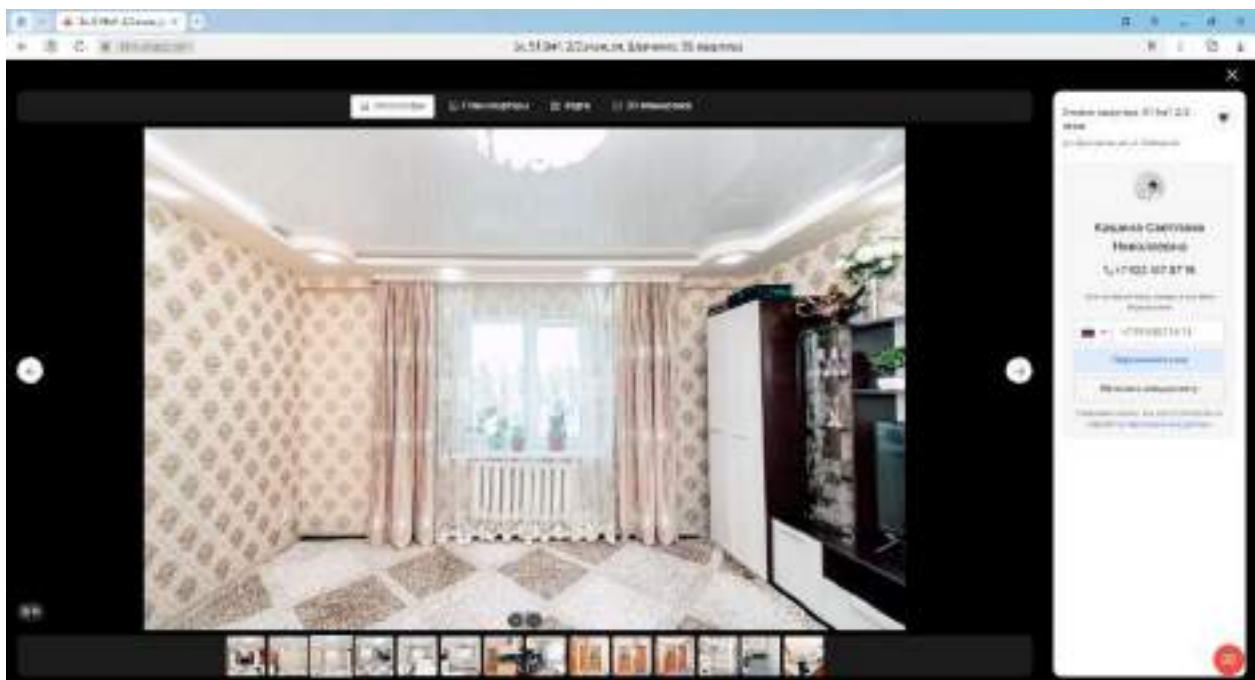
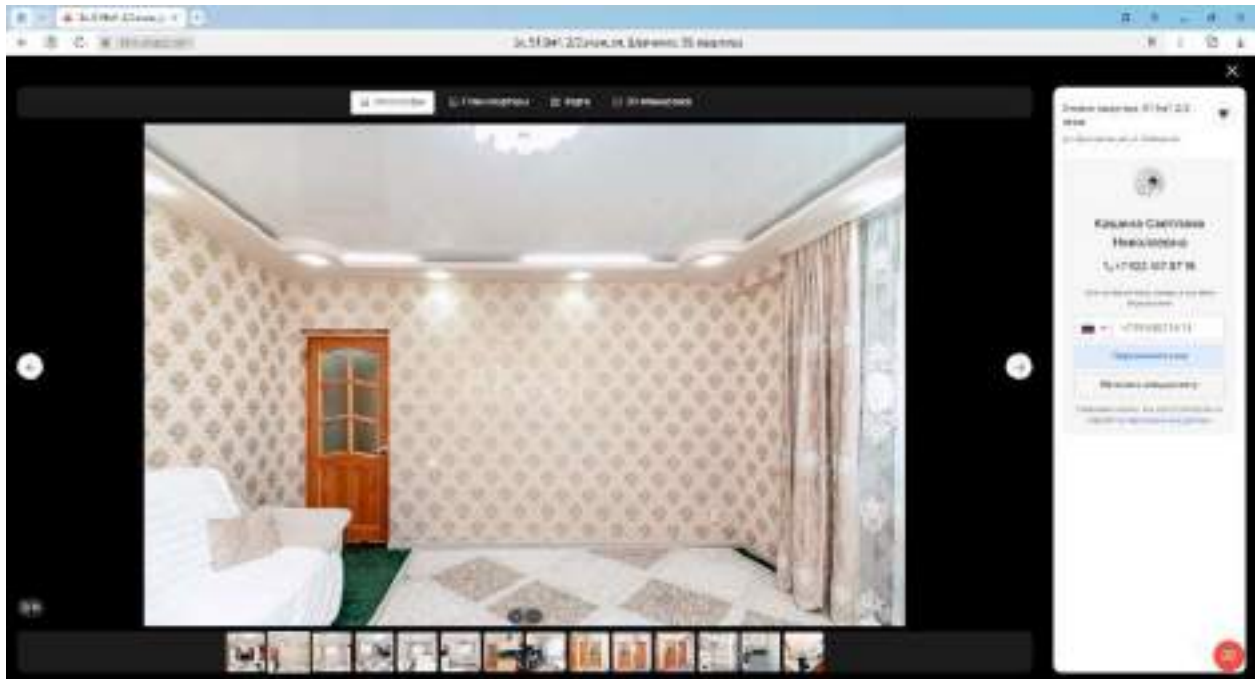


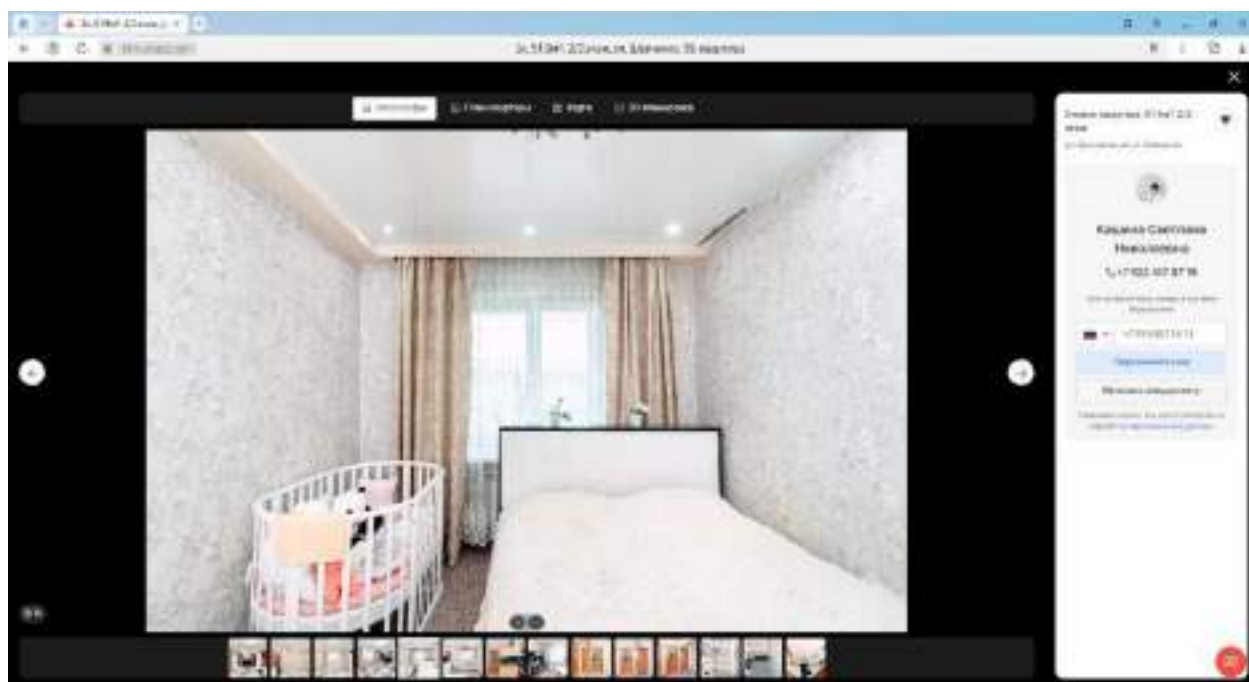
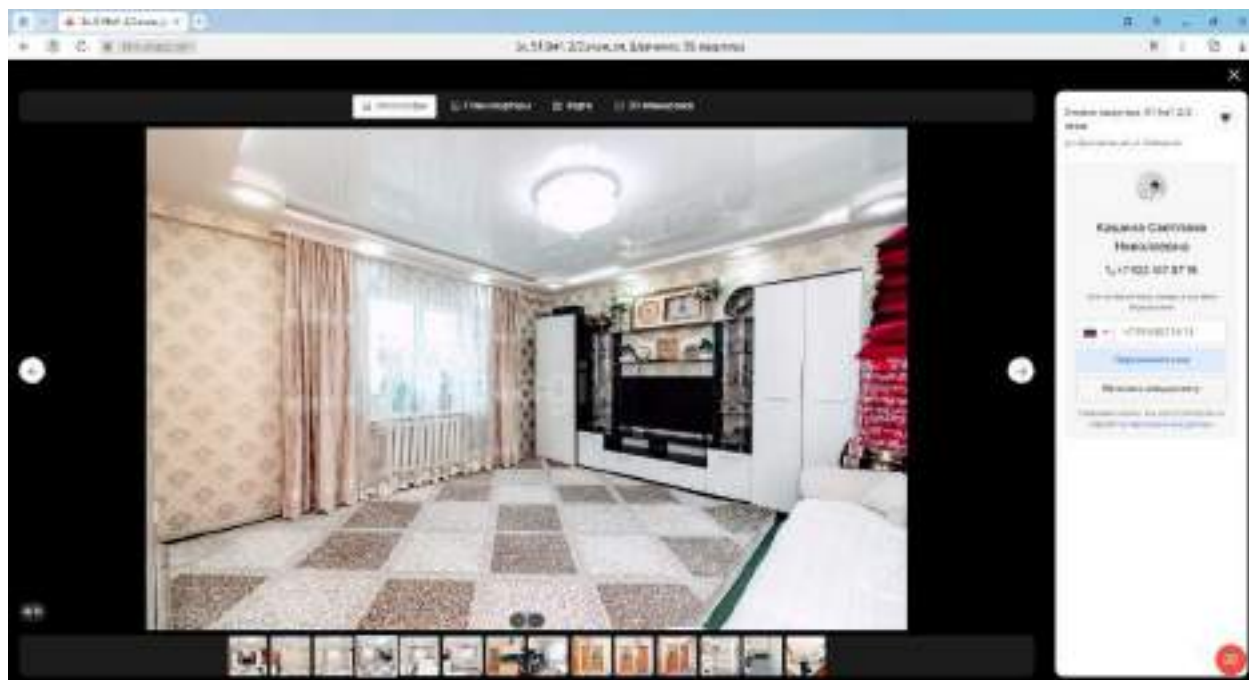


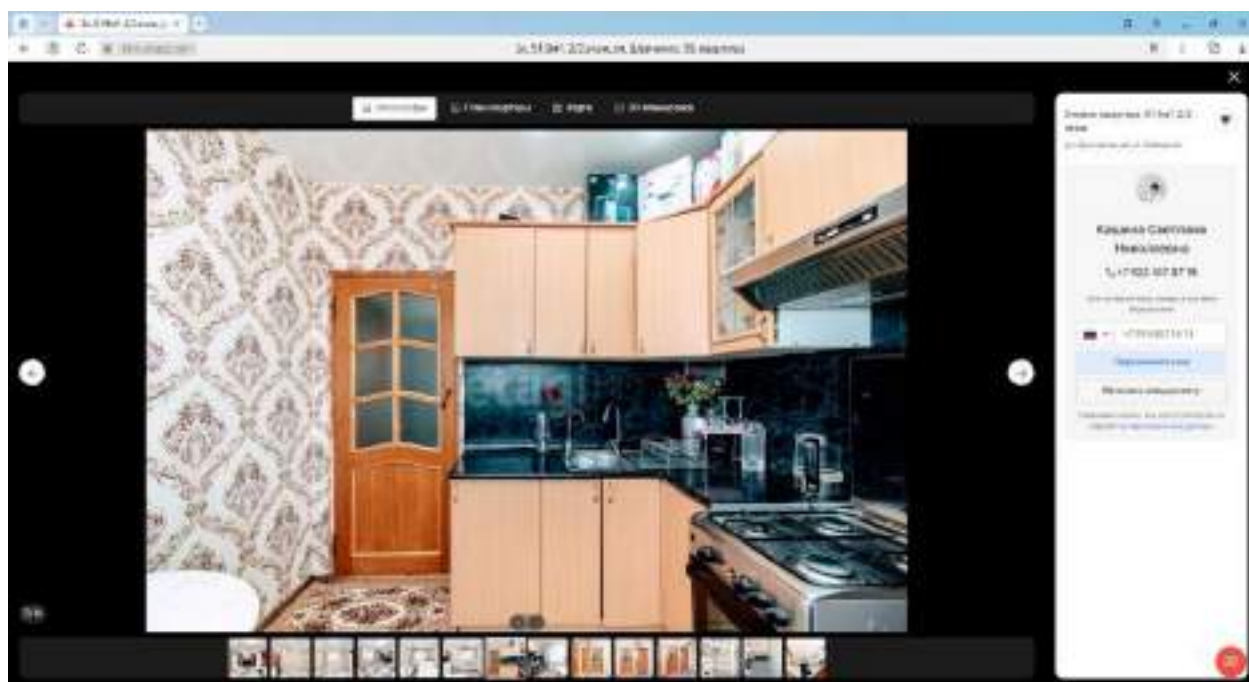
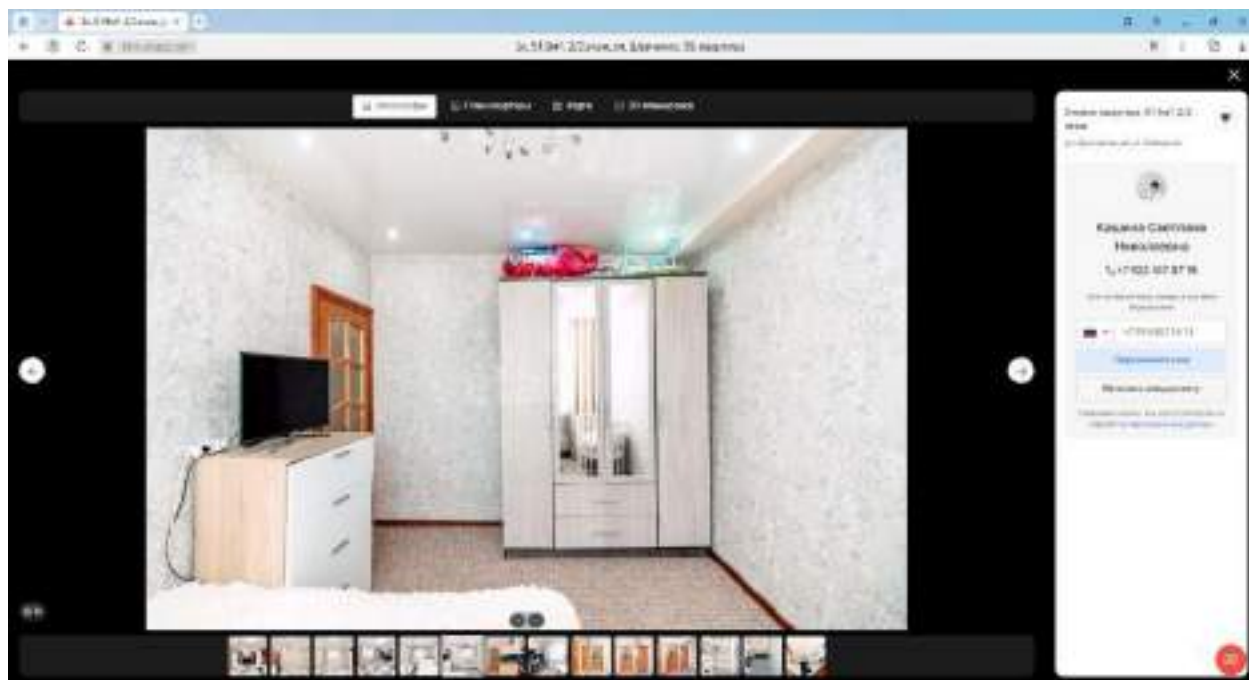
6. <https://kfm.etagi.com/realty/9482748/>

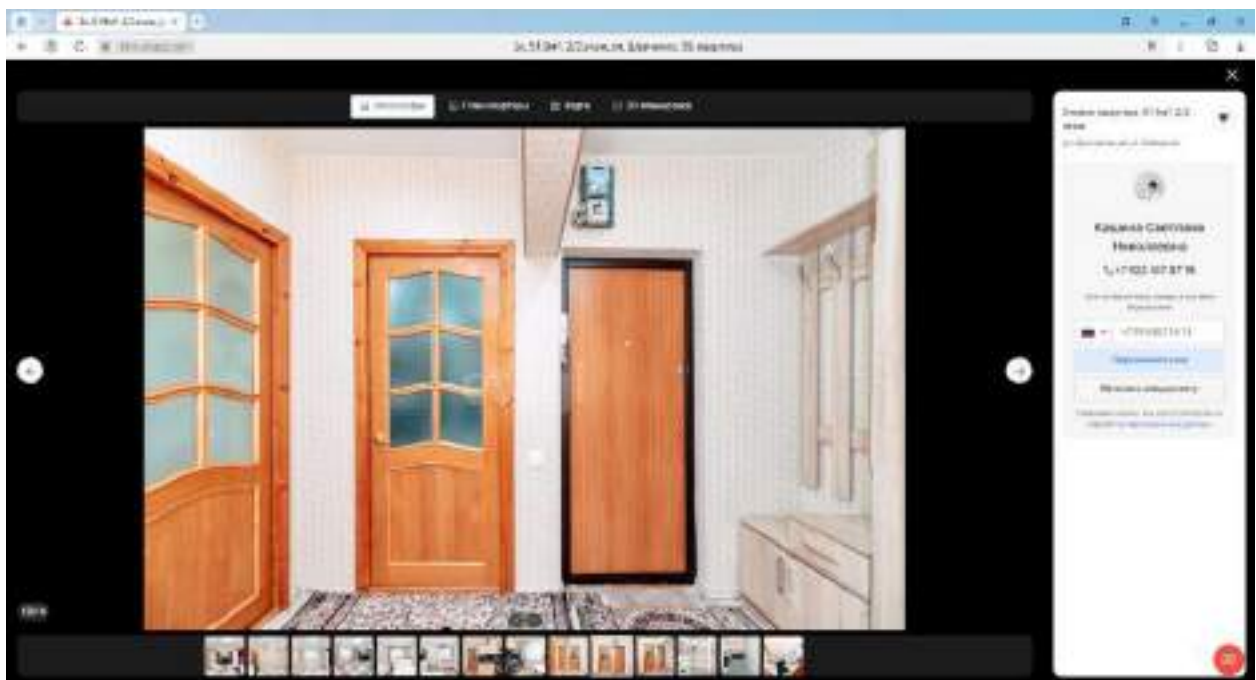
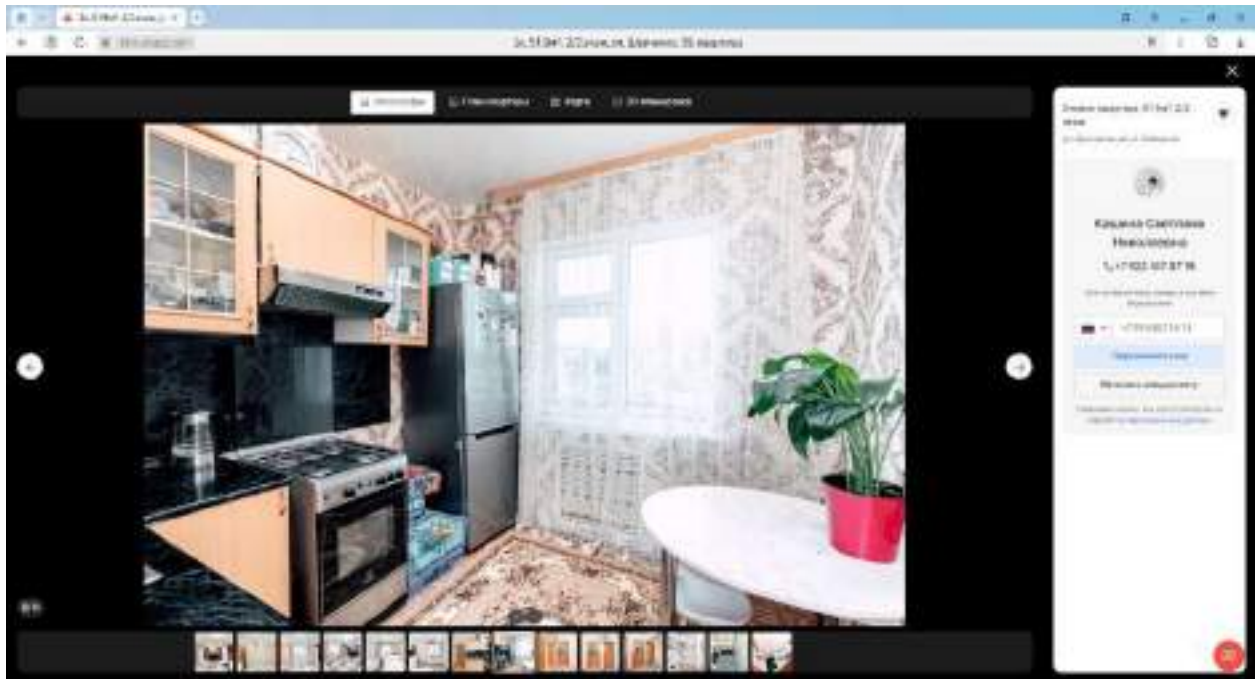


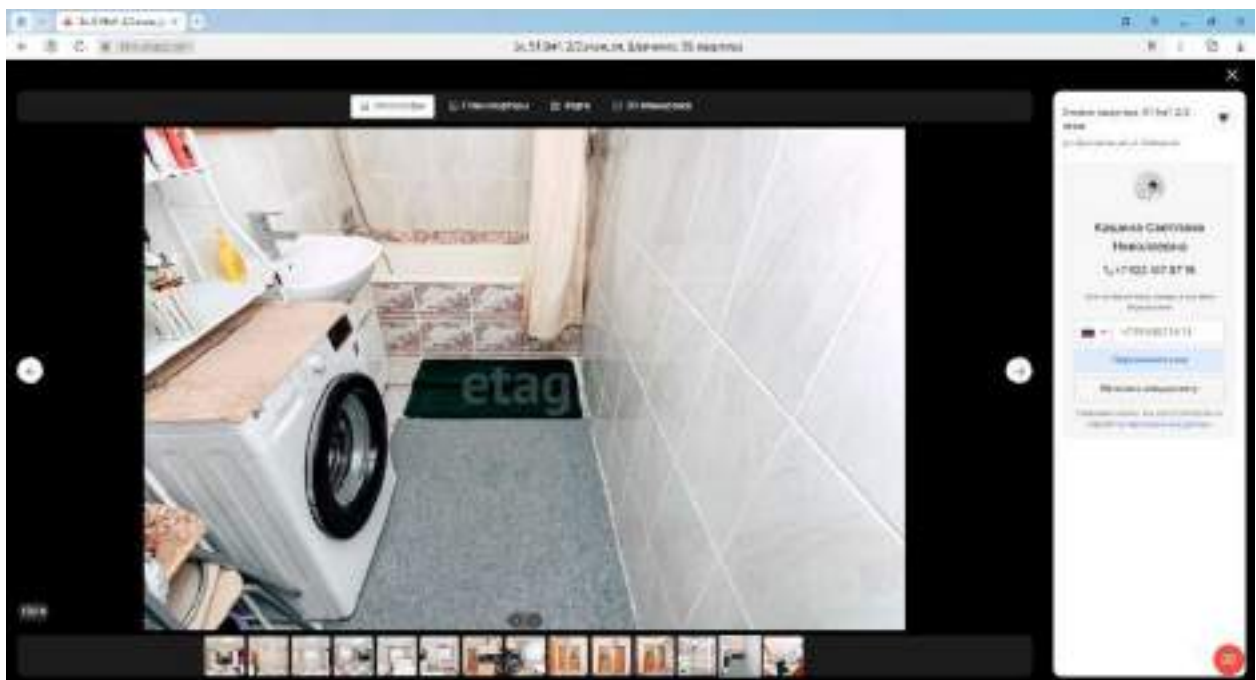
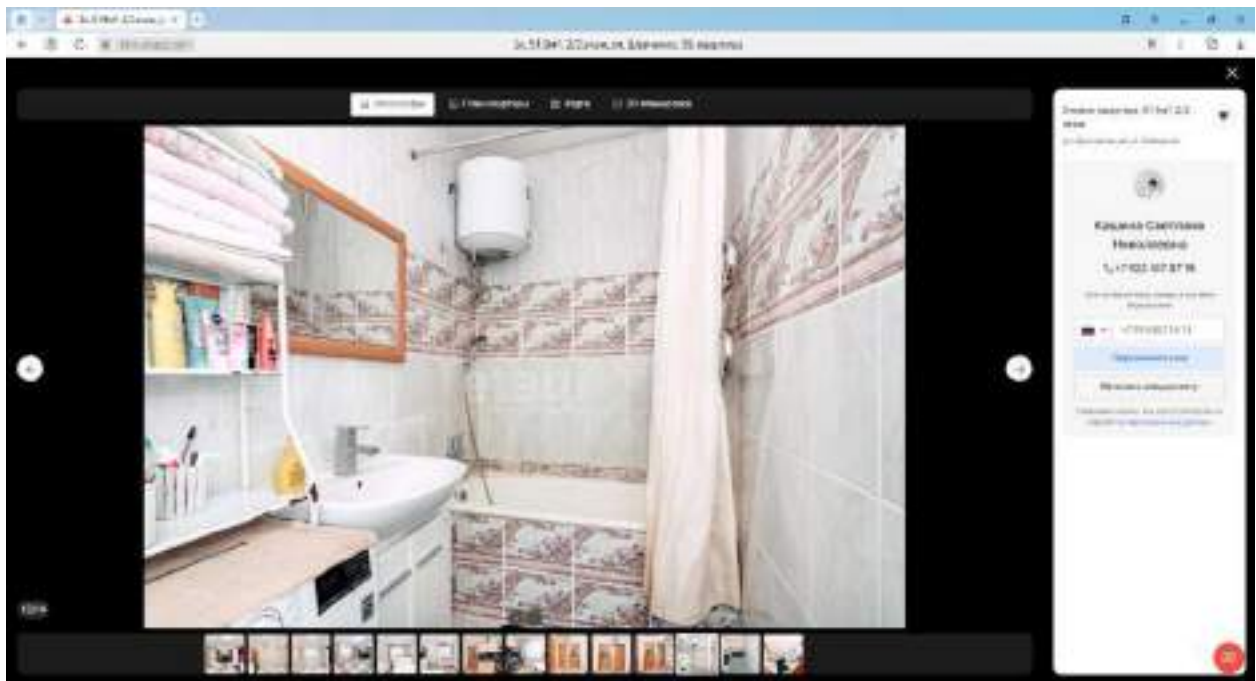


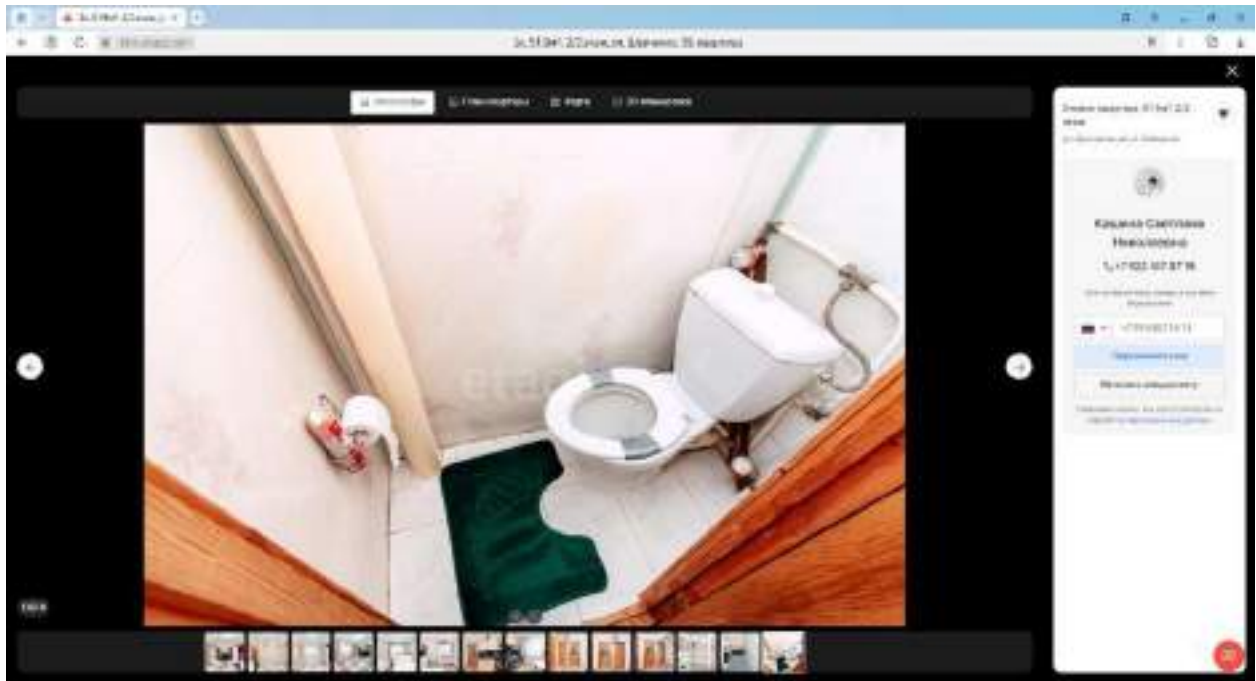


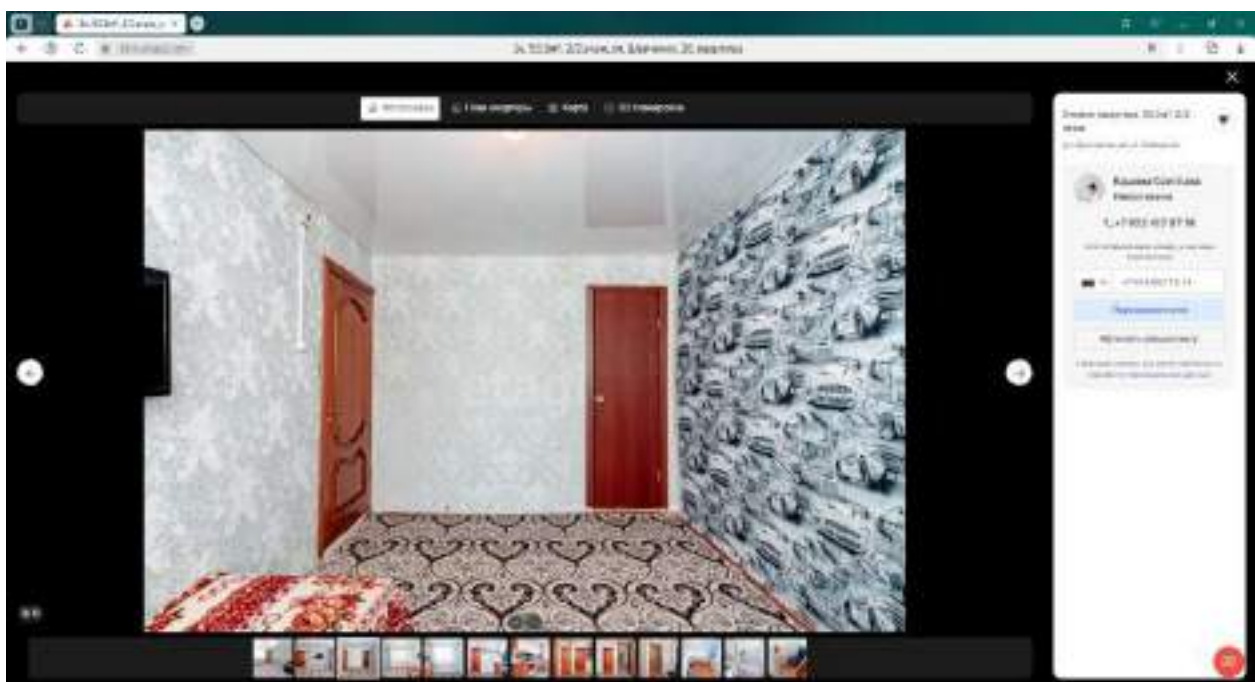
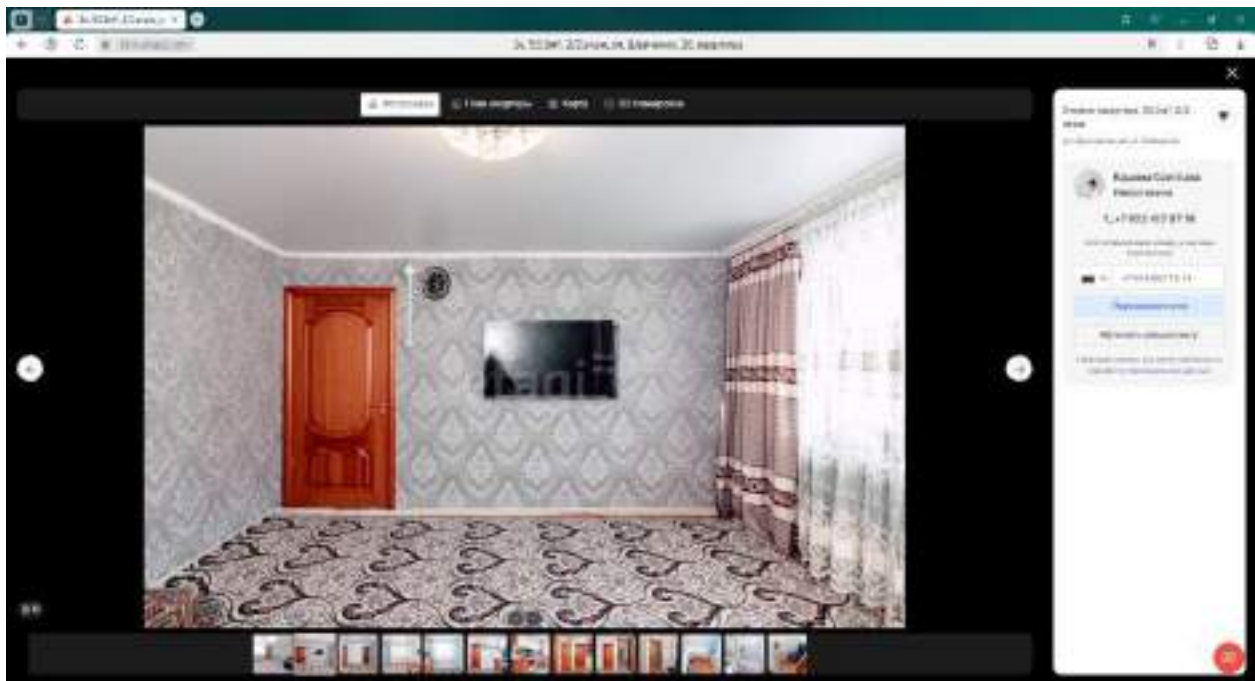


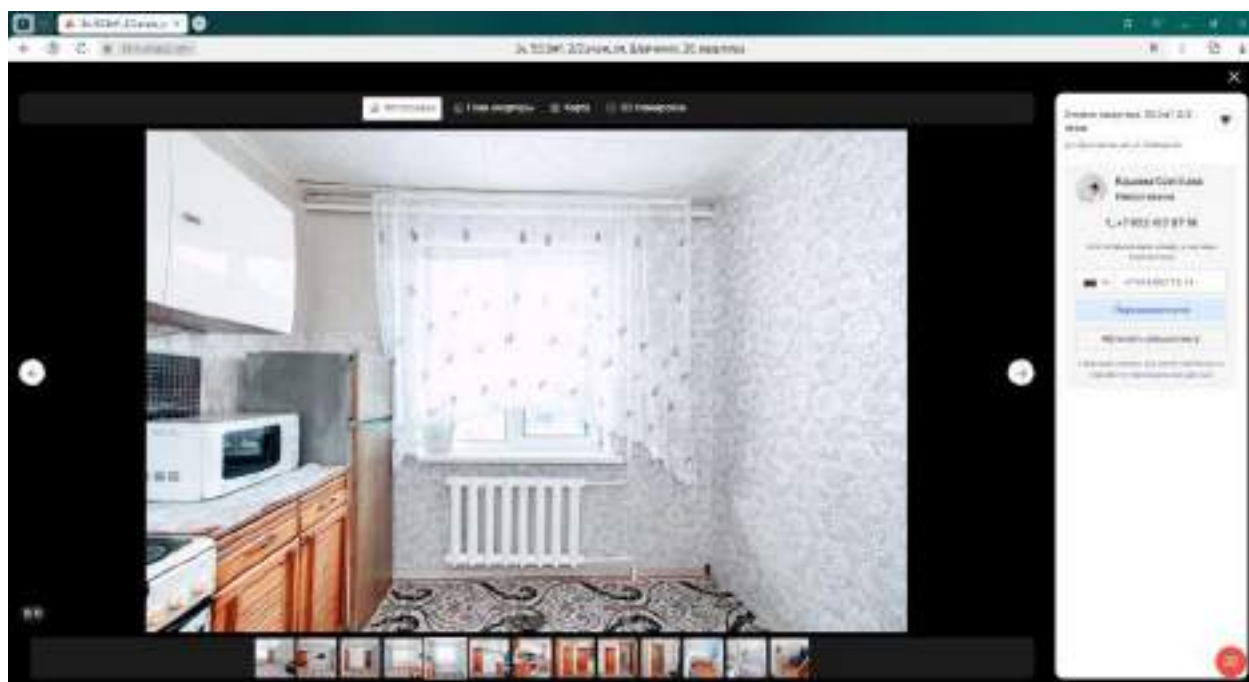
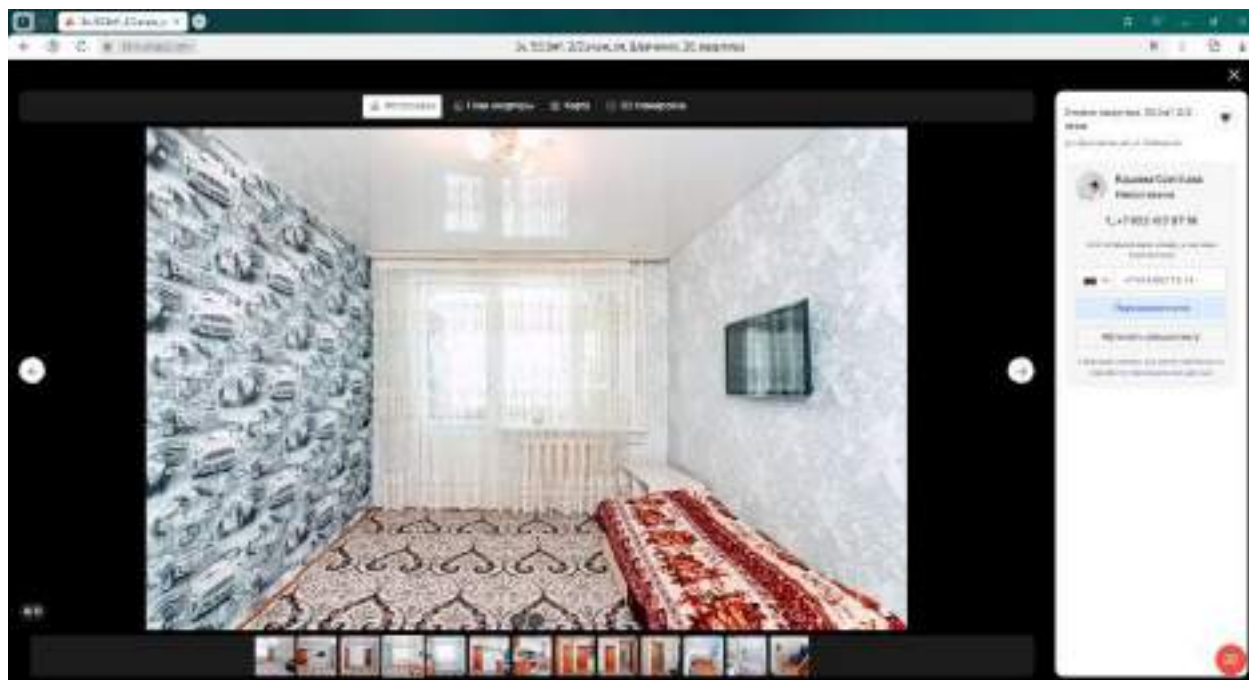


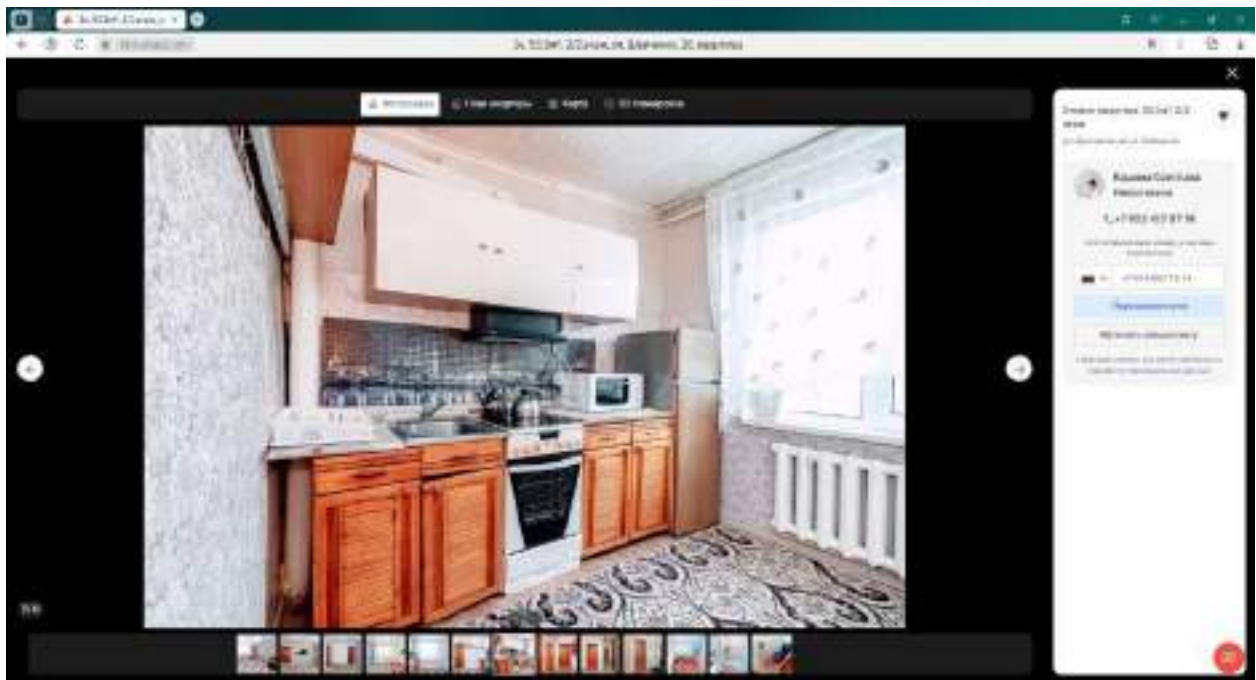
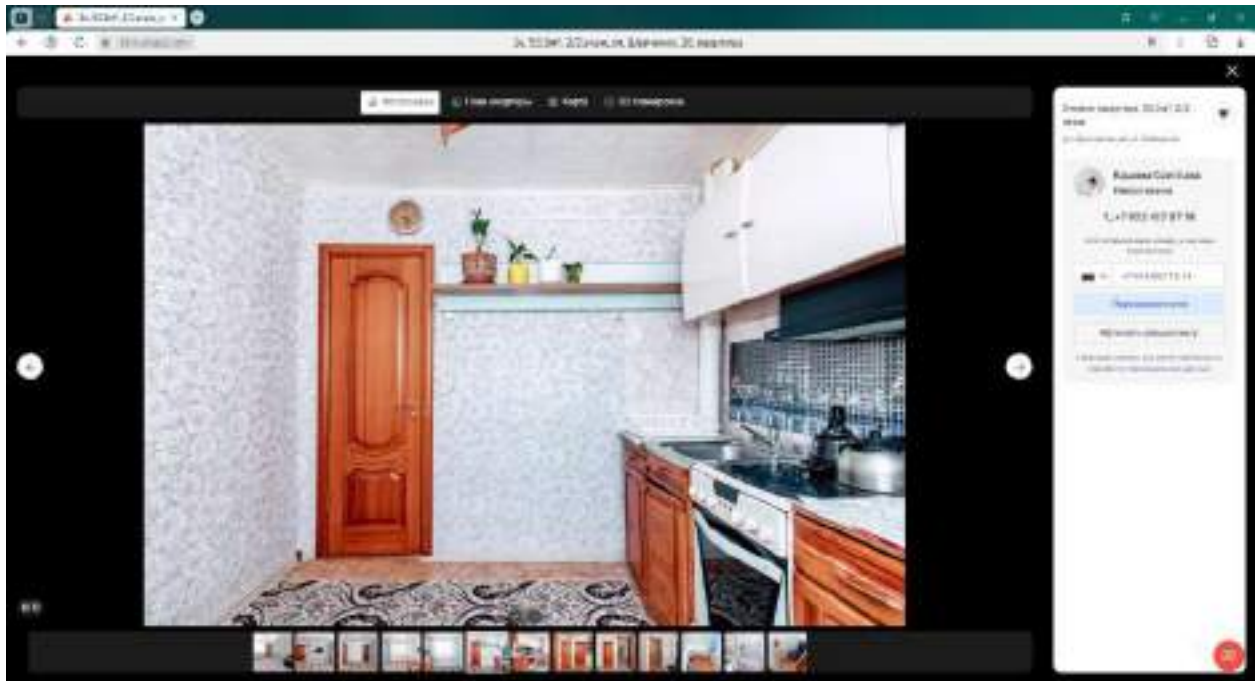


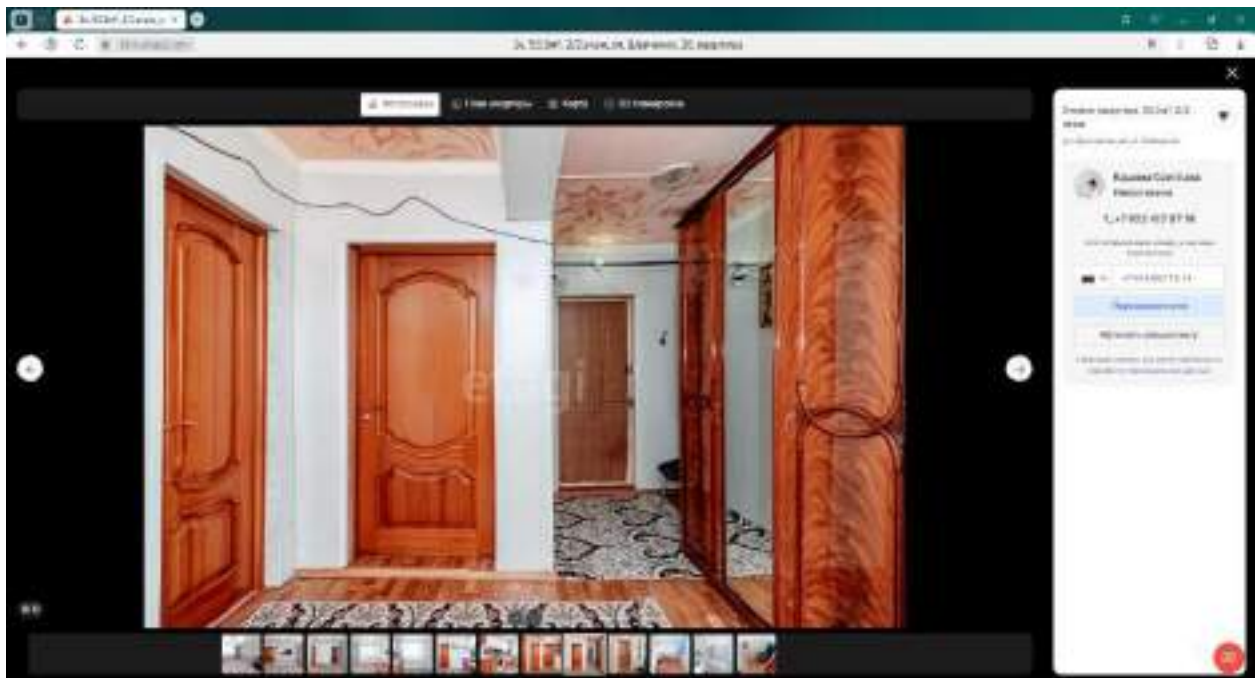
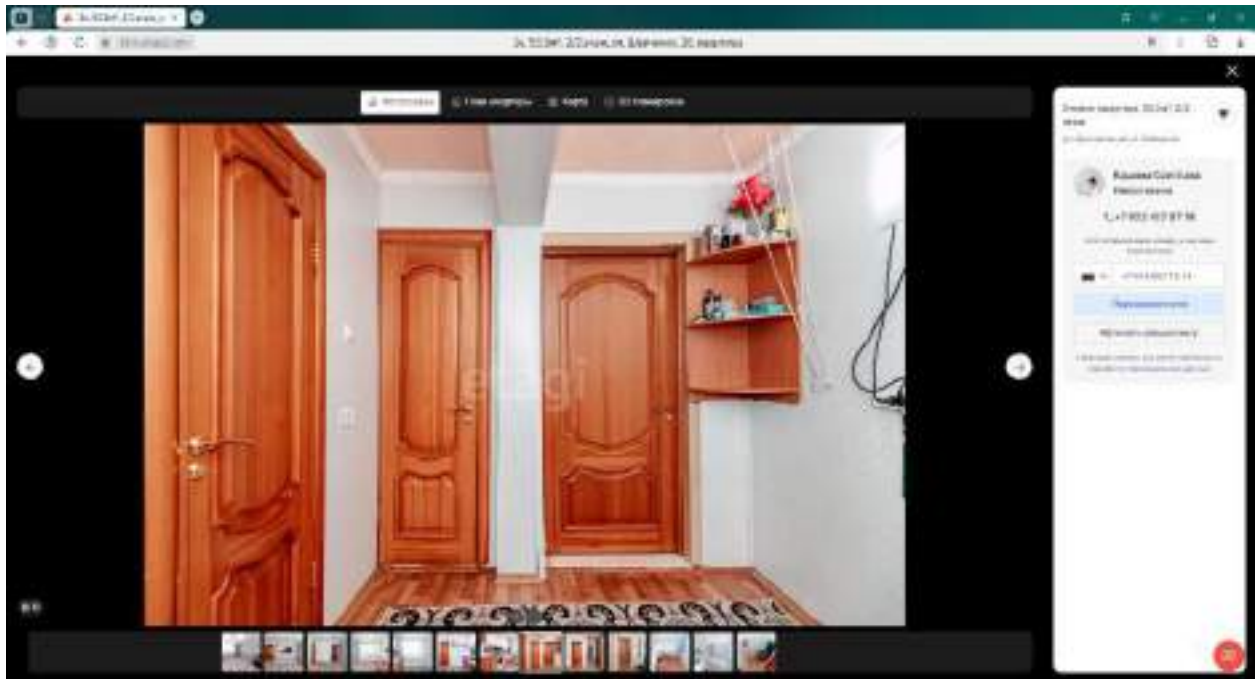


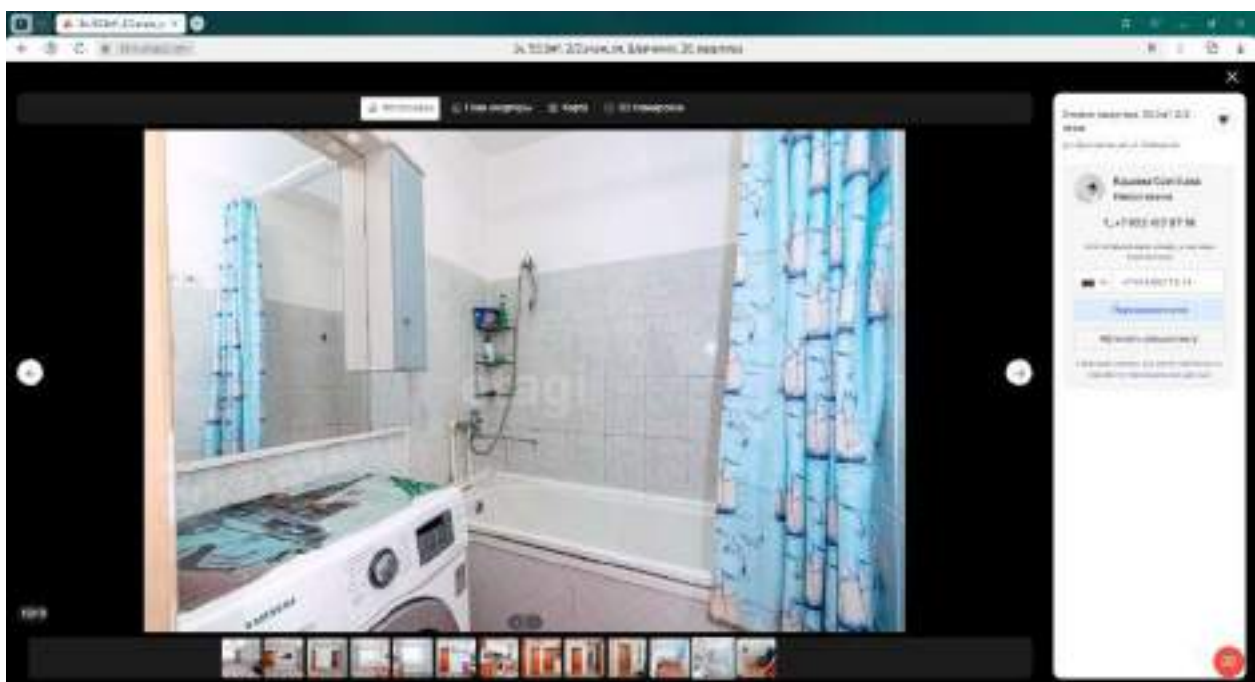
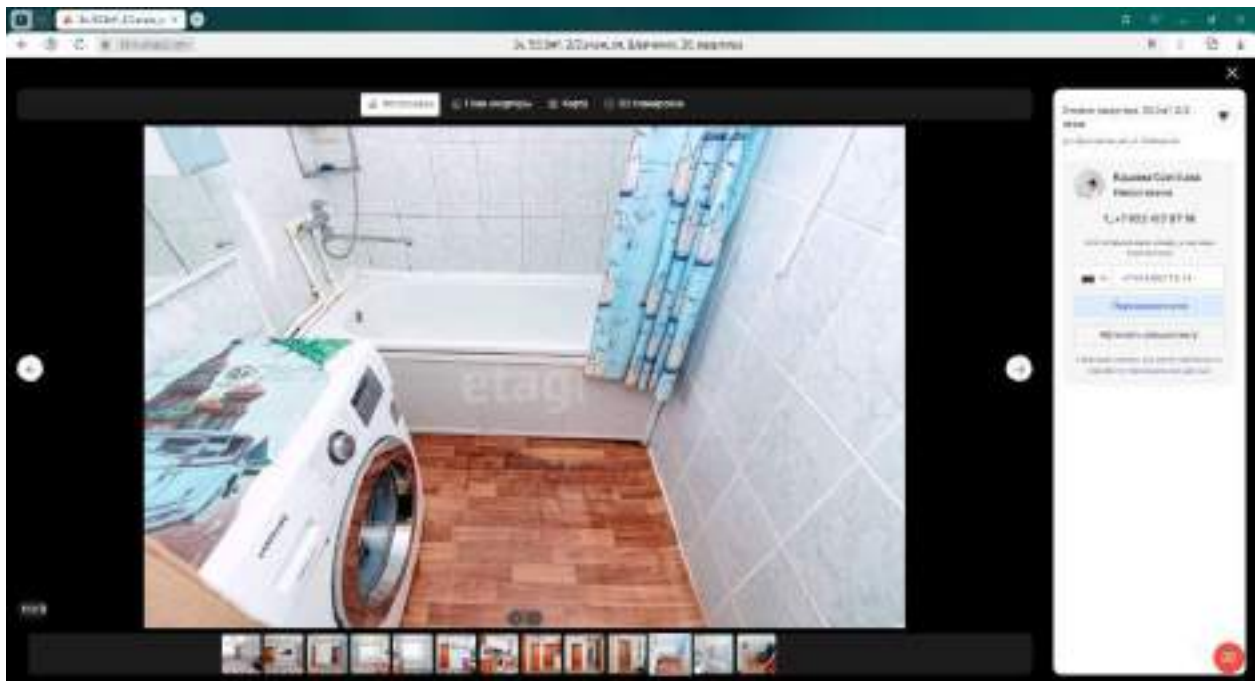


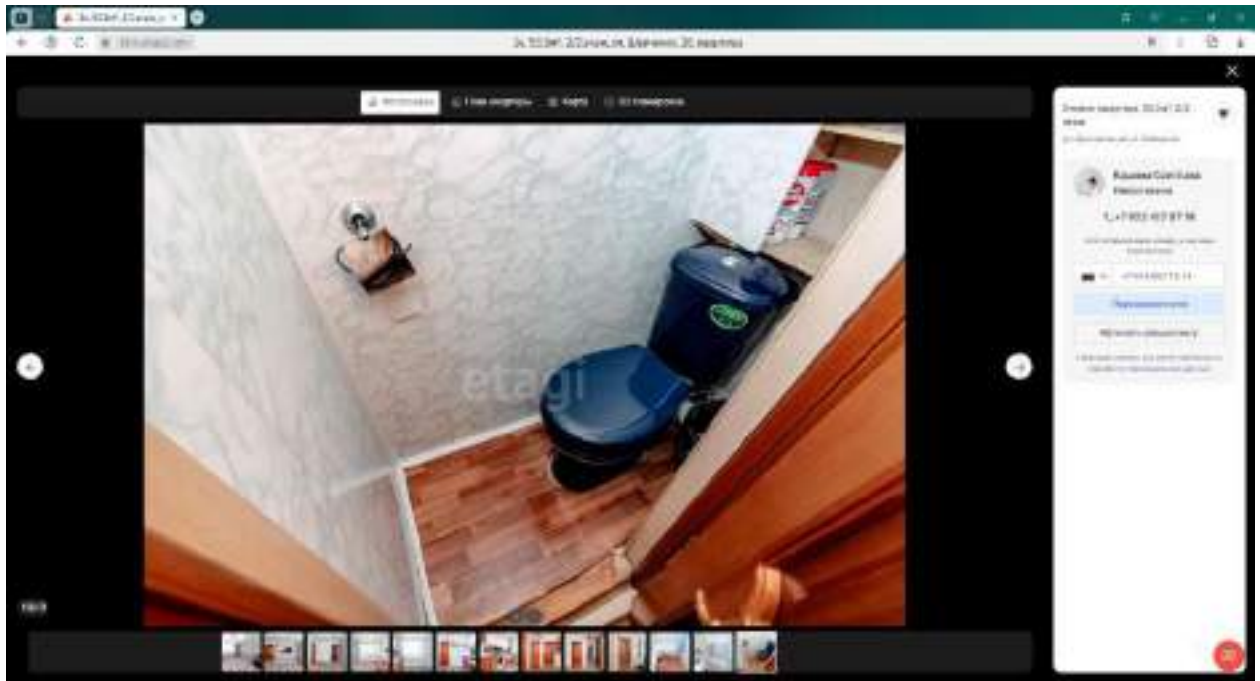




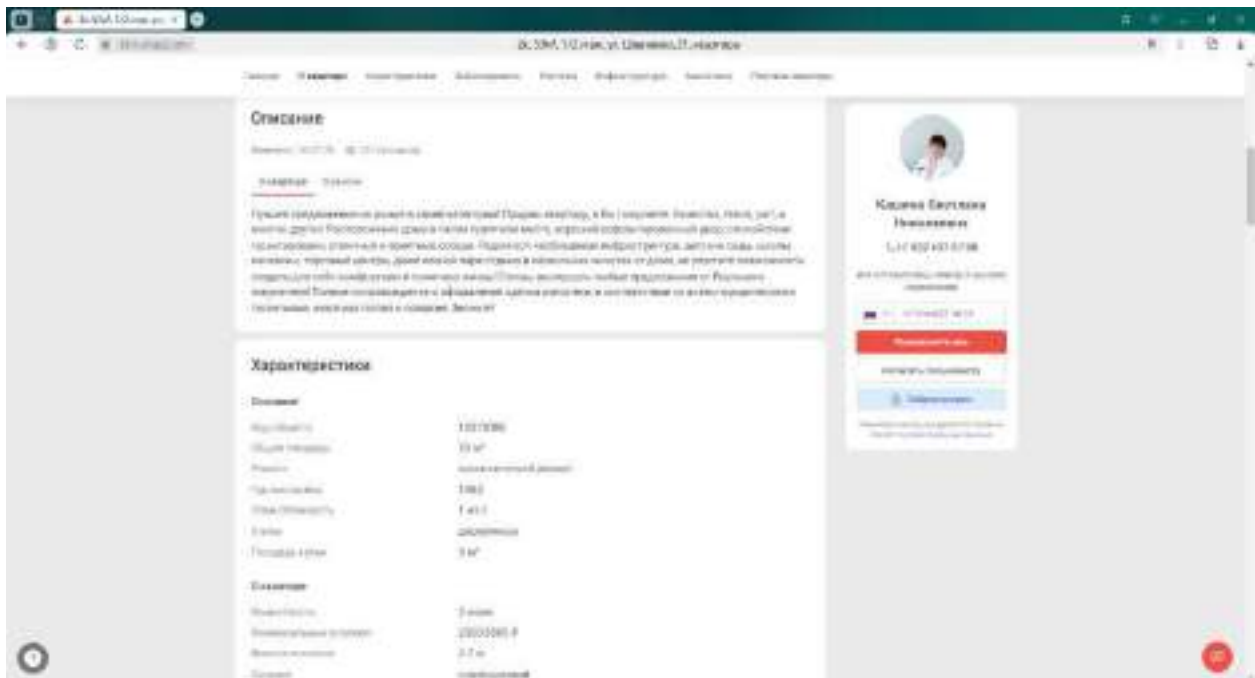
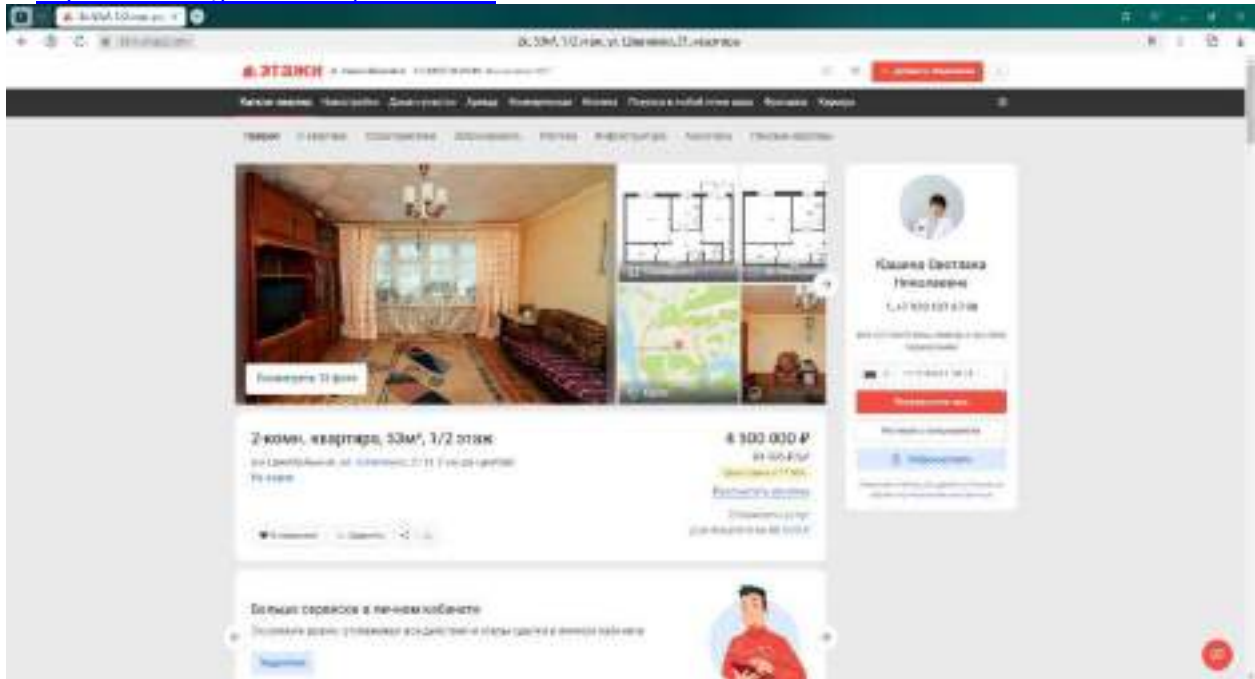


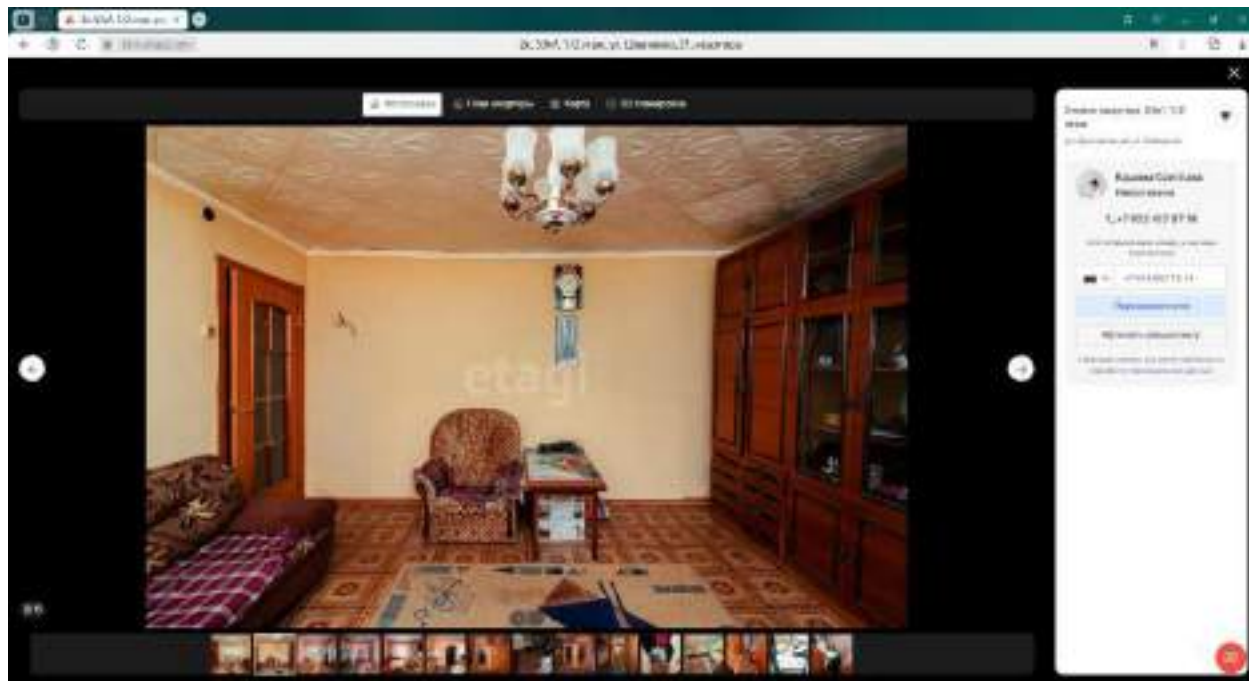


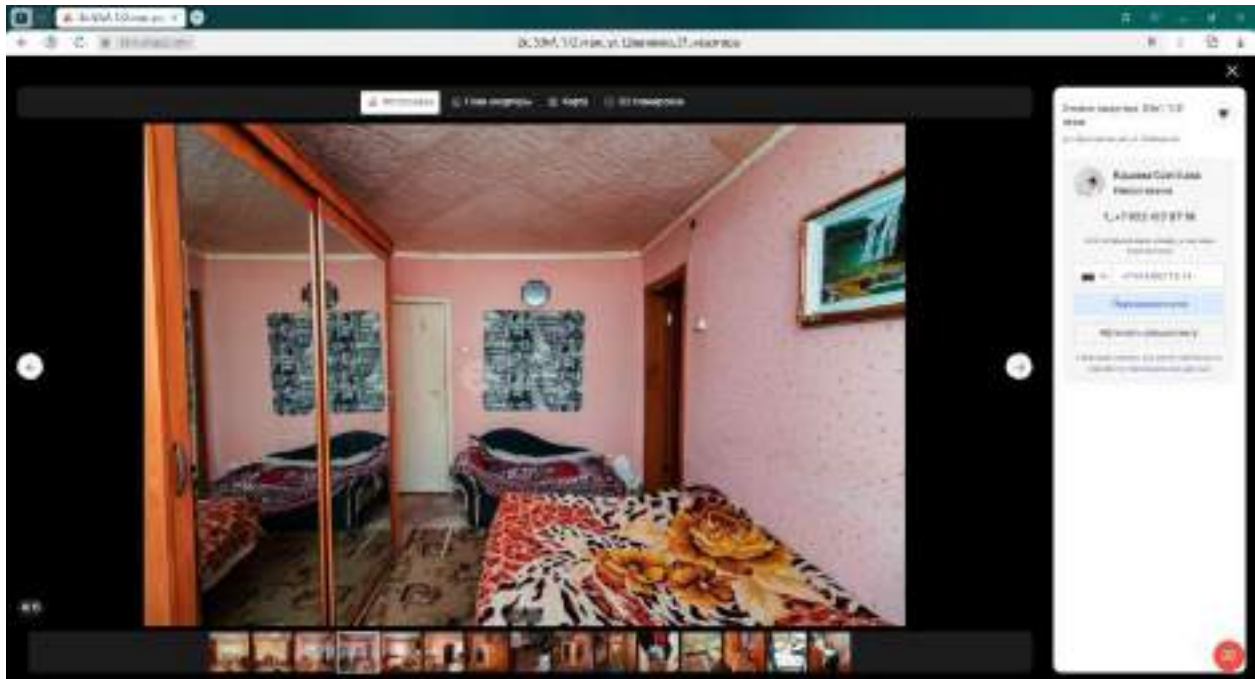


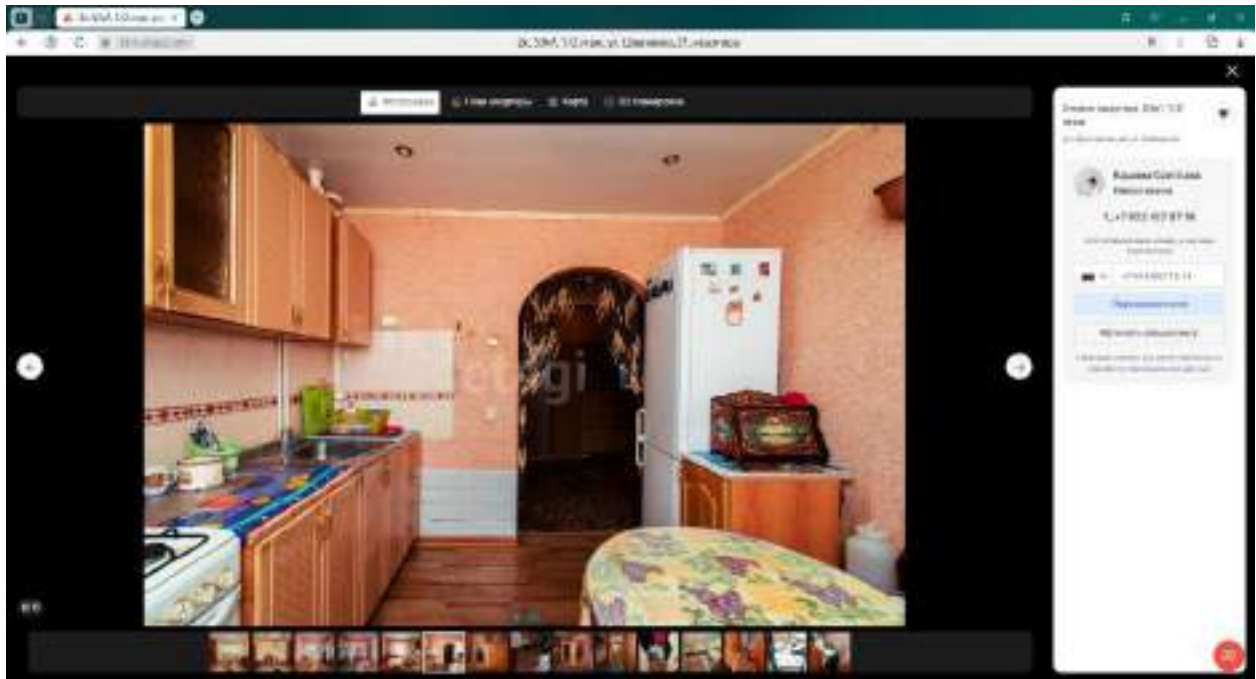


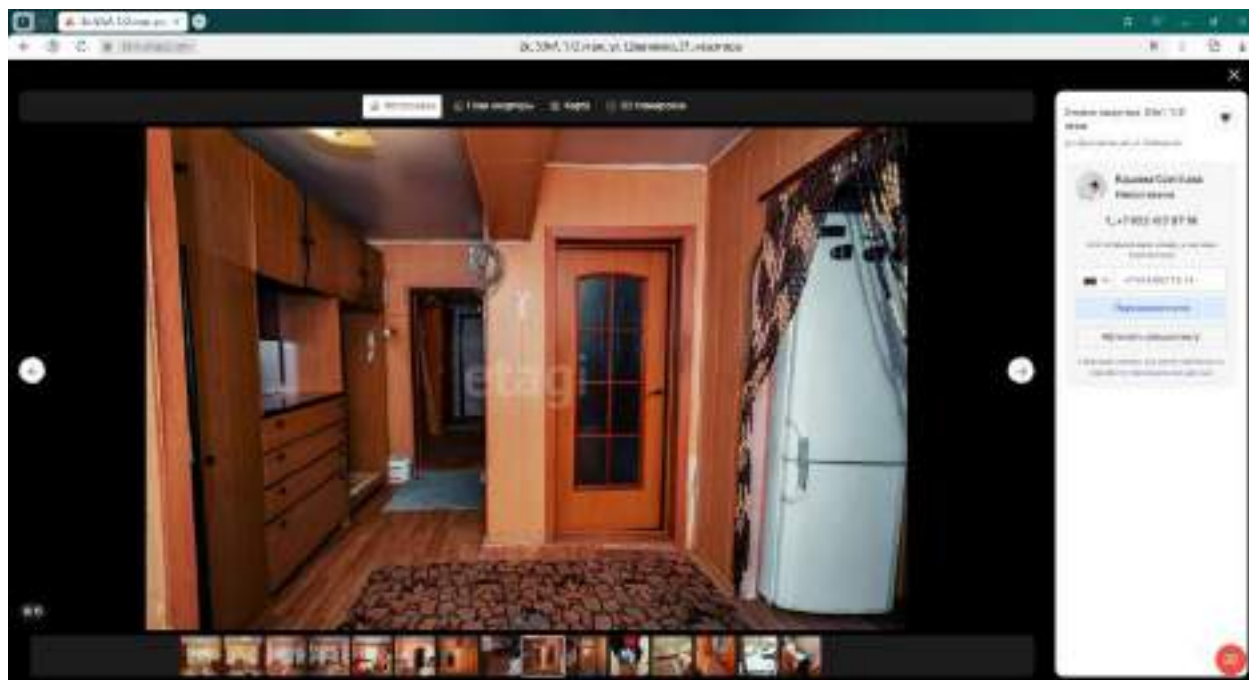
8. <https://kfm.etagi.com/realty/10375086/>

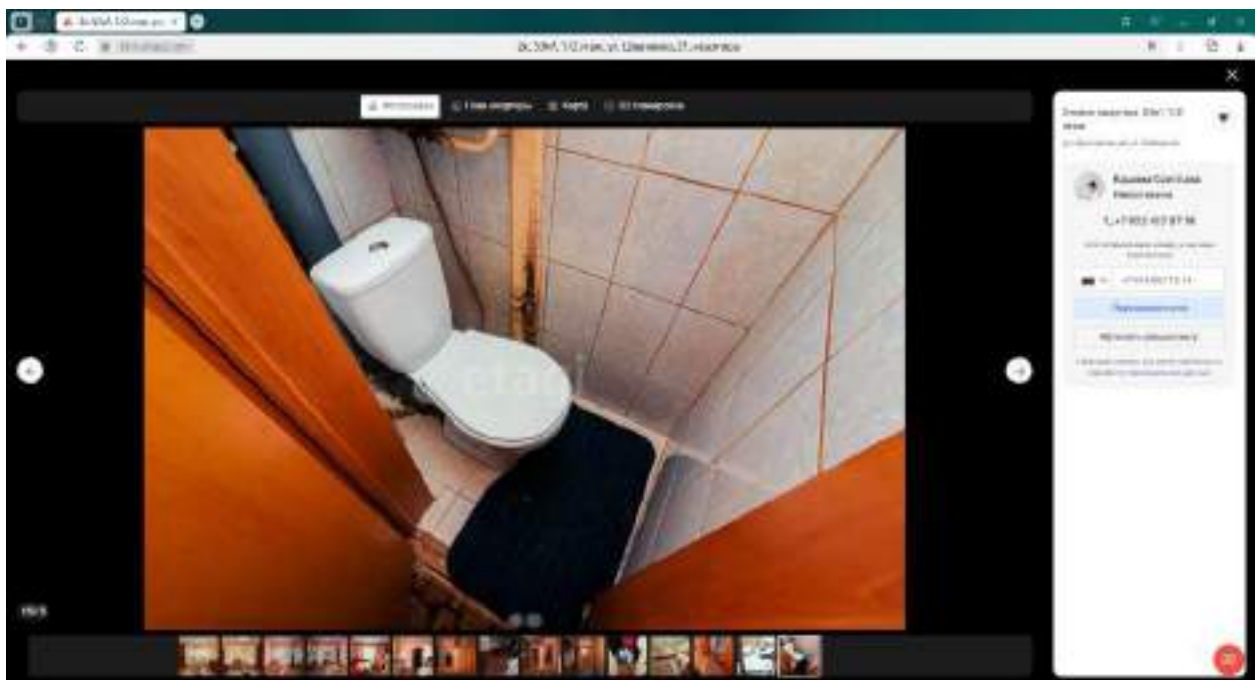
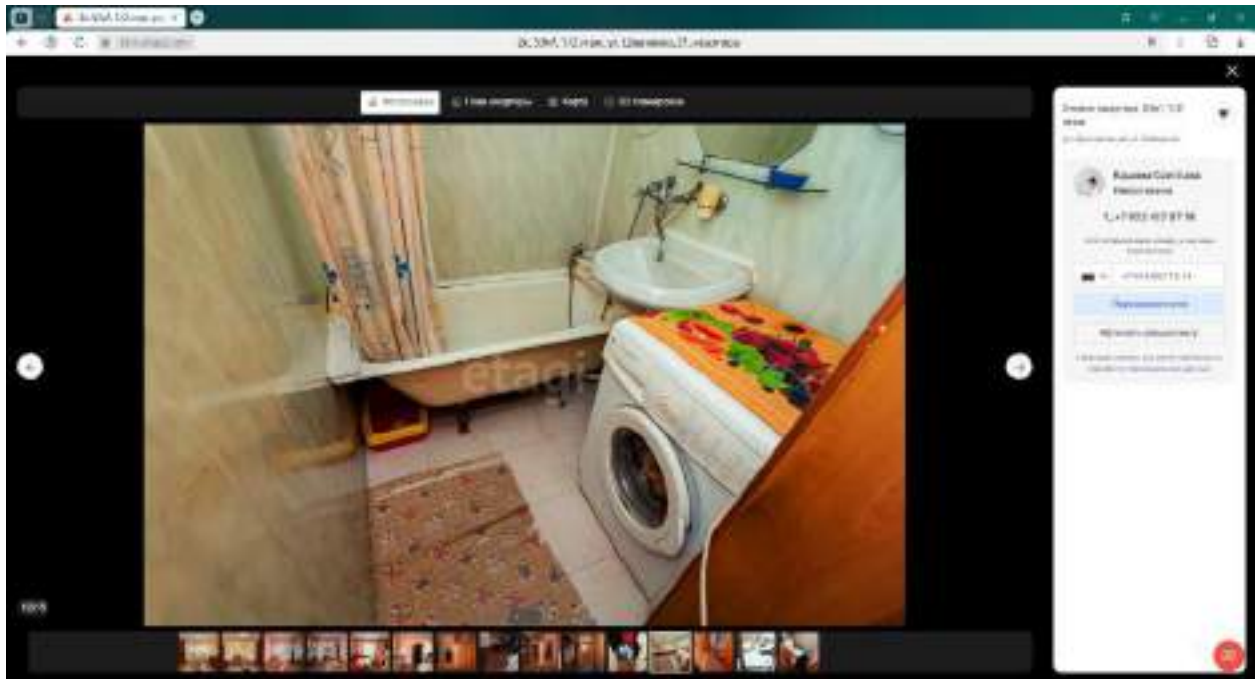












ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу «Югра»

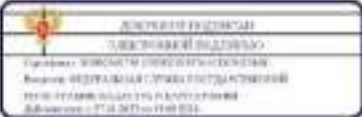
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

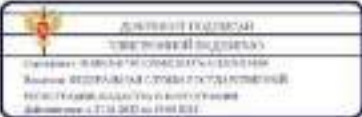
Лист 1 из 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г.			
Кадастровый номер:	50:12:0060001:5230		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0060001		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.07.2014		
Правое предельный государственный учётный номер:	Идентификационный номер 71.121.001.00200001(0001.0000), Учётный номер 50:12:0060001(0001)		
Местонахождение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 2		
Площадь, м²:	52,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Нижний этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	579480,28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	50:12:0101034:704		
Виды разрешённого использования:	Виды отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилья полевой специализированного жилищного фонда, к жилью полевой специализированного жилищного фонда, к жилью полевой специализированного жилищного фонда, к жилью полевой специализированного жилищного фонда:	Виды отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "взвешенное здание"		
Своими словами:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - 11 не предоставлены помещением, машино-местом на этаже (этажи, этажи), отсутствуют		

ПОЛНОЕ ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКЛАДЧИК УПРАВЛЕНИЯ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	ФИО ИЛИ ФАМИЛИЯ
------------------------------------	---	-----------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г.			
Кадастровый номер:	50:12:0060001:5230		
Подпись выписки:	Иванова Мария Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: акционерное общество с ограниченной ответственностью «Уральский центр оценки инвестиций» ОУИ «ЮГРА» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОИТЕЛЬСКИЙ» 7704781493		

ПОЛНОЕ ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКЛАДЧИК УПРАВЛЕНИЯ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	ФИО ИЛИ ФАМИЛИЯ
------------------------------------	--	-----------------



Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г		Кадастровый номер: 50:12/0030000/52/01	
1	Данное имущество (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных сведений Единого государственного реестра недвижимости и реестре владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Служба Единого государственного реестра недвижимости 02.07.2024 10:18:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки, права, ограниченного права без ипотечного в силу закона согласно третьему лицу	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		02.07.2023 10:18:50
	номер государственной регистрации		50:12/0030000/52/01-05/041/2024-12
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 23.08.2012 по 01.11.2024
	лицо, в пользу которого установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746217147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 28.09.2012



Полное наименование должника	ИНВЕСТИЦ. ФОНДЫ
------------------------------	-----------------

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 8	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г		Кадастровый номер: 50:12/0030000/52/01	
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 06.04.2013
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.03.2013
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 18.03.2014
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015



Полное наименование должника	ИНВЕСТИЦ. ФОНДЫ
------------------------------	-----------------



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 9	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г.		№/12:000000/52/01	
Кадастровый номер:			
		<p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 03.07.2015</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2023</p>	

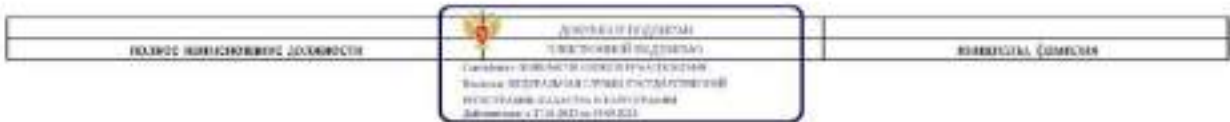
ПЕЧАТЬ НАХОДИТСЯ В ДРУГОМ МЕСТЕ	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное агентство технического регулирования 125080, Москва, Сухаревская площадь, 21/1, стр. 1 Тел: +7 (495) 259-1600</p>	ИНВЕСТИЦ. ФОНДЫ
---------------------------------	---	-----------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 9	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
02.07.2024г.		№/12:000000/52/01	
Кадастровый номер:			
		<p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 07.02.2023</p> <p>Изменены и дополнены в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона с участием третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной эмиссии или депозитарий эмитента		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный листок об ипотеке		
6	Заложение и условия первого залога требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности в отчуждения арестованного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	

ПЕЧАТЬ НАХОДИТСЯ В ДРУГОМ МЕСТЕ	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное агентство технического регулирования 125080, Москва, Сухаревская площадь, 21/1, стр. 1 Тел: +7 (495) 259-1600</p>	ИНВЕСТИЦ. ФОНДЫ
---------------------------------	--	-----------------



Помещение под объект недвижимости			
Лист № 5 из листа 7	Всего листов в листе 7	Всего листов: 7	Всего листов в листе 7
Из ДТ 3034г		Единый номер: 05.12.000000-5230	
11	Предоставлены в сведения о наличии постыжения, не рассмотрены заявления о внесении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения об объекте недвижимости.	отсутствуют	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-Югра

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ

Район _____

Город г. Ханты-Мансийск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартиры

по улице ул. Мира

№ дома 23

Корпус _____

Квартира 3

Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10003					
Реестровый номер	220605:001:002080960:0001:10003					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000;71:131:001:002080960:0001:10003					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **21.06.2005 г.**



2 этаж, жилое



кв. №3

ИЗМЕНЕНИЕ В
 ПЕРСПЕКТИВНОМ
 ПЛАНЕ
 ДАТА 26 ОКТ 2010
 ИНЖЕНЕР
 МАМЫКАЕВА Н.К.
 И.С.

РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО		Инвентарный №
Лист №	Полэтажный план ул. Мира, д. №23, кв. №3		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
21.06.2005	Техник	Фукс Д.Я.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Мамыкаева Н.К.	<i>[Signature]</i>
	Зам. глав. инженера	Петрова Н.С.	<i>[Signature]</i>



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности: владения, пользования	Доля (часть литеры)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера помещения	Углы	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания этажа, корпус, литеры и пр.	Наименование частей помещения: жилая комната, кухня и т.д.	Формула расчета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	И-ч. площадь					Примечание			
							Квартира (по м.)	из них		Лоджия, эркер, терраса, балкон, веранда, заст. лоджия	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)		Специальное измерение для переоборудования помещений (по м.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11		12	13	14
А	II	3	1	Коридор		5,2	5,2	0,0	5,2	0,0	2,45				
				Кухня		7,5	7,5	0,0	7,5	0,0	2,45				
				Коридор		1,1	1,1	0,0	1,1	0,0	2,45				
				Туалет		1,3	1,3	0,0	1,3	0,0	2,45				
				Жилая		9,9	9,9	9,9	0,0	0,0	2,45				
				Шоф		0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	2,45				
				Жилая		10,5	10,5	10,5	0,0	0,0	2,45				
				Жилая		16,4	16,4	16,4	0,0	0,0	2,45				
Всего по квартире:						52,4	52,4	36,8	15,6	0,0					

Примечание к квартире:



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянные утепленные
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	дощатые
	б) в кухне	дощатые
	в) в ванной	керамическая плитка
	г) в других помещениях	дощатые
5	Проемы:	
	оконные	простые
	дверные	филенчатые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	штукатурено
	б) в кухне	штукатурено
	в) в ванной	штукатурено
	г) в других помещениях	штукатурено
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	штукатурено
	б) в кухне	штукатурено
	в) в ванной	штукатурено
	г) в других помещениях	штукатурено
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Провода скрытые
	в) канализации	Центральная
	г) горячего водоснабжения	
	д) лифта, душа, сауны	
	е) лоджий, балконов	
	ж) телефона	Есть
	з) радио	
	и) лифта	
	к) мусоропровода	
	л) газоснабжение	
	м) индивидуальные электроприборы	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.
 Остаточная - балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1990 года 50 597,00 руб.

Паспорт выдан - 23 ноября 2003 г.

Главный инженер:  Писенков В.А.





Промуровано,
пронумеровано и
серийно печатно

Листов
3000

АУСД.П



ФГИС ЕИРН
Федеральный государственный информационный ресурс

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

По состоянию на: 20.11.2023 г., извлеченная из реестра недвижимости за период: 20.11.2023 г., сведения, что объекту присвоен Единый государственный реестр недвижимости:

Поименование			
<small>информация о кадастровом объекте</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов записей
20.11.2023	№ 99/2023/015489734		
Кадастровый номер:		66:12:0080400:4738	

Номер кадастрового квартала:	66:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014
Регистраторский государственный учетный номер:	Инициальный номер: 71:13:901.004984110.0001.10009, Условный номер: 66.00.12:00803:004.0009
Адрес:	Россия, Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мухоморова, д. 4, кв. 9
Платеж:	эт. 9
Назначение:	Жилые помещения
Назначение иного:	Жилые помещения
Номер, при котором указан размер объекта недвижимости, жилищно-инженерный:	Этаж № 1
Вид объекта недвижимости:	жилище (отдельное)
Платежная стоимость, руб.	152740.27

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕИРН
<small>полное наименование должности</small>		<small>полностью, фамилия</small>

МП

Поименование			
<small>информация о кадастровом объекте</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов записей
20.11.2023	№ 99/2023/015489734		
Кадастровый номер:		66:12:0080400:4738	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости:	66:12:0101085:62
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав подразделения или административного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют

Сведения об объектах жилищного строительства в многоквартирном доме, в том числе о помещениях общего пользования многоквартирного дома, в том числе о помещениях общего пользования многоквартирного дома, в том числе о помещениях общего пользования многоквартирного дома:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕИРН
<small>полное наименование должности</small>		<small>полностью, фамилия</small>

МП



Итого листов: _____ Итого листов раздела: _____ Итого разделов: _____ Итого листов приложений: _____		
Лист № _____	Раздел № _____	Итого листов раздела № _____
20.01.2023 № 99/2023/115-49734		Классификационный номер: 00.12.0000000.4ТЛН
Статус заявки об объекте недвижимости:	Создана об объекте недвижимости имени: "актуальная, ранее учтенная"	
Описание объекта:	Создана для публикации для вывоза на территорию в государственную. Создана для публикации для публикации раздела 9 государственной.	
Получены платежи:		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
основное наименование должности:	Оценка	Инициалы, фамилия

МП



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

Выписка	
(за объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Листов <u>2</u>	Выше листов раздела <u>2</u> : _____
№ <u>10.01.2023</u> № <u>99/2023/515469734</u>	№ <u>12:00000004738</u>
Кодификатор типа:	№ <u>12:00000004738</u>
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 85/17:01000004738-80/04/2012-4 от 19.12.2012
Удостоверяющие право и ограничивающие объект недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.12.2012
номер государственной регистрации:	85:12:00000004738-80/04/2012-6
срок, на который установлен и ограничен объект недвижимости:	с 23.08.2012 по 11.04.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Угрозающая компания Арест", ИНН 7704750197
1.1.1. основания государственной регистрации:	<p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416 от 23.08.2012;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-5 от 06.03.2013;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-12 от 14.04.2015;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-13 от 13.05.2015;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-11 от 29.07.2014;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-16 от 07.08.2018;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-9 от 14.03.2014;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-1 от 18.09.2012;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-15 от 08.10.2015;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-14 от 01.07.2015;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-10 от 04.04.2014;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-4 от 20.12.2012;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-17 от 14.05.2019;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-3 от 11.12.2012;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-23 от 16.05.2022;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-18 от 08.08.2019;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-6 от 02.04.2013;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-22 от 26.08.2021;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-2 от 22.11.2012;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-8 от 21.05.2013;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-20 от 13.08.2020;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-21 от 08.10.2023;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-7 от 16.04.2013;</p> <p>Применены и дословно в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд" №2416-19 от</p>



		30.01.2020
5.	Косвенные судебные иски (или требования)	данные отсутствуют
6.	Сведения о выданных в отношении зарегистрированного лица	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений 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.	Цели регистрации сведений о недвижимости, за исключением случаев в отношении государственной регистрации права аренды, прекращения права, ограничения или обременения объекта недвижимости, за исключением случаев	данные отсутствуют
10.	Сведения об объектах, являющихся государственной собственностью, принадлежащих правообладателю в силу закона (сделки гласного залога, залога)	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации	полная	информация, формат

М.П.



Доверенное федеральное государственное унитарное предприятие

"Юсратехинвентаризация"

628011, г. Ханты-Мансийск ул. К. Маркса 17, тел. 3-22-06

Область, республика, край *Томская область*

Район

Город (др. поселение) *г. Ханты-Мансийск*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 9

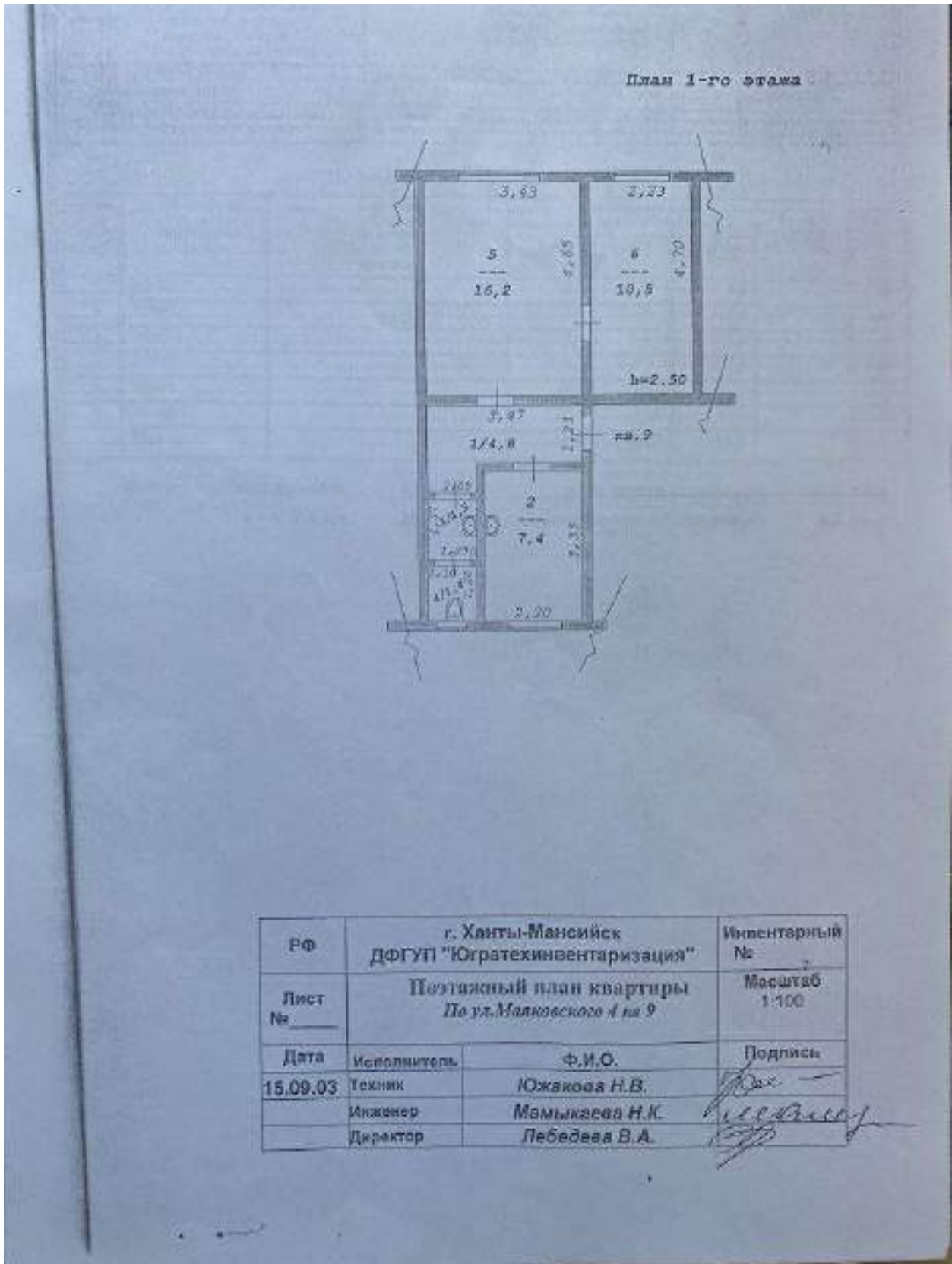
в доме № 4

по улице (пер.) ул. *Маяковского*

Инвентарный номер	2284/0 <i>Х.М. БЕЛ. ДС-АВРН-130-0001-18008</i>					
Номер в реестре жил. фонда	151902-01-00188-130-001-10015					
Кадастровый номер	<i>151/01-01-0015</i>					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15.09.2003





РФ	г. Ханты-Мансийск ДОГУП "Югратехинвентаризация"		Инвентарный №
Лист №	Позитивный план квартиры По ул. Маяковского д. № 9		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.09.03	Техник	Южакова Н.В.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Мамыкина Н.К.	<i>[Signature]</i>
	Директор	Лебедева В.А.	<i>[Signature]</i>



III. Техническое описание квартиры *ка 24.01.1897а*

Год постройки здания 1966

Этажность 2

Износ 32%

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1 Стены	брусчатые
2 Перекрытия	деревянное ступенное
3 Перегородки	деревянные
4 Полы	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатые; в санузлах- плитка; в других помещениях- дощатые
5 Промы	оконные- деревянные; дверные- деревянные
6 Отделка стен	в жилых комнатах- побелка; в кухне- клеенка; в других помещениях- побелка
7 Отделка потолков	в жилых комнатах- оштукатурено, побелка; в кухне- оштукатурено, побелка; в ванной- оштукатурено, побелка; в других помещениях- побелка
8 Инженерное оборудование	отопление- центральное; электроснабжение- проводки скрытая; канализация- от городской сети; телефон- от городской линии

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Стоимость в текущем уровне цен

88 277,27 руб.

Паспорт выдан 15 сентября 2003 г.

Директор



Лебедева В.А.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-13-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

№ 07-00174/20
от 14.01.2020
№ б/н

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 июля 2007 года за № 8002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Имя, фамилия, наименование организации)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Фамилия, имя, отчество, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

2063

15.11.2016

год

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 НП АРМО
(Подпись, наименование организации)

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва





025482 - KA1



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условия участия Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 69 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователем заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждением принятия от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИННУК381 7705041231 / 7705001001 r/o 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва a/c 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>Чужевиков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсканов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Въезд (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051</p>
3. Область страхования	<p>3.1. Область страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имуществом заказчика, связанное с исполнением обязательств оценщика по обязательному страхованию ответственности оценщика вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в статье 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие незаконных действий взыскателя взыскательной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере Страховой премии и размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г.</p> <p>5.3. При наступлении (явной или скрытой) страховой премии и установленный п. 5.2 срок настоящего Договора считается неистекшим.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу и 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 5.2 настоящего Договора.</p>



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховые возмещения нечислятся в размерах, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В случае страхового возмещения возмещаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоброобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с ущербом или прекращением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их неоднократного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на предоставление оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Застыпательные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Биликовой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13-519-22-с от 26.11.2022 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенный с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН 78/041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва а/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Левинская, д. 12, помещение 019 ИНН 50/4011713 р/с 4070281040050000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва а/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73038527 Генеральный директор Р.С. Луцкино
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является исключительно информация, связанная с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлечение вреда третьим лицам в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в соответствии с решением арбитражного суда или призанным страховщиком факт привлечения юридического лица, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или третьим лицам 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. возмещаемый вред, причиненный третьим лицам вследствие использования указанной информации рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред третьим лицам 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 причиной страхового, признается страховым случаем при наличии или следствии условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховнику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (исполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 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 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение не 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 Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оплаченных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Глиновой.
Приложения:	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



М.П. Г.Р.Орлов
 На основании Договора № 02-15/519-22-с от 26.11.2022 г.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью и подписью

250 (Двести пятьдесят) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907 635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	20.11.2024 11:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	20.11.2024 11:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа