

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-178

от 30 июля 2025 года

Оценка справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, площадь 7 059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп.1, входящего 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:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта (объектов) 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 № 178 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	30 июля 2025 г.
Дата составления отчета:	30 июля 2025 г.



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	6
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»	7
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 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	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	76
5.1. Общие положения	76
5.2. Основные понятия оценки	76
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)	77
5.4. Согласование результатов оценки	82
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	84
6.1. Выбор подходов и методов оценки	84
6.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	86
6.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	104
6.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	104
6.5. Согласование результатов оценки	104
VII. ВЫВОДЫ	105
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	106
ПРИЛОЖЕНИЕ	107



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

«30» июля 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 178 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- нежилого здания, объекта незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1.

Оценка проведена по состоянию на 30 июля 2025 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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 течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 793 000

***(Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто три тысячи)
рублей***

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

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 178 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Примечание	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Нежилое здание, объект незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1	год остановки строительства 2012 - 2013	16 675 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

Таблица 2.**Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101059:30	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, 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. № 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 объектом оценки;



- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 30.07.2025 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта 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 № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 30.07.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- определение стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101059:30 проводится без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен, т.е. данный объект оценки оценивается как улучшение без учета стоимости земли.

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 оцениваемый объект. 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 объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с 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 объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни 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 объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.



- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить 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 объекта 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 объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта 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. № 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. Заклучен 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 № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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)	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 страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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, 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. № 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;
- 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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101059:30	7 059	36 793 000	не использовался	не использовался	36 793 000

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

Примечание: стоимость объектов 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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 № 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 № 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 № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года № 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:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) 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, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно



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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при

оценке актива или обязательства с использованием котированной 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. Перечень исходных данных, полученных от заказчика, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на нежилое здание	представлены в приложении 2 отчета	копия
2	«Торгово-сервисный центр по ул. Мира, в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» Стадия: Рабочий проект РАЗДЕЛ ОПЗ ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 Выпуск 1 г. Екатеринбург 2008, Лист 22	представлены в приложении 2 отчета	копия
3	Архитектурный проект «Здание торгово – сервисного центра переменной этажности с паркингом. Блок 2, 3)	представлены в приложении 2 отчета	копия
4	Схема застройки квартала Шевченко – Доронина – Мира - Маяковского	представлены в приложении 2 отчета	копия
5	Справка о техническом состоянии объекта незавершенного строительства	Исх. № 28 от 01.07.2025 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- нежилое здание, объект незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и принадлежит 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 объекта (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.

Объект оценки имеет 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 статьей 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. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

- а) в соответствии с п. 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 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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

- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как в соответствии с п. 6 Задания на оценку: «определение стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101059:30 проводится без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен, т.е. данный объект оценки оценивается как улучшение без учета стоимости земли».

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;
- 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 объекта незавершенного строительства представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объекта оценки

Кадастровый номер объекта	Разрешенный вид использования
86:12:0101059:30	По документу: проектируемое назначение – нежилое здание, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, адрес объекта: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к. 1 По проекту: Здание торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира: - блок 1 – 7-ми этажный торгово – сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже на 44 машино/место; - блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.

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

В рамках настоящего отчета объектом оценки является часть здания торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, а именно блок 2.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ТЗ № 1

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

	Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
	Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
ТЗ № 2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
ТЗ № 3	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
ТЗ № 4	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
ТЗ № 5	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (вся территория города разделена на типовые территориальные зоны):

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

	Типовые зоны в пределах города		Код
ТЗ № 1	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
ТЗ № 2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
ТЗ № 3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
ТЗ № 4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
ТЗ № 5	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
ТЗ № 6	Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 5.



Таблица 5.

Данные об адресах объекта оценки

Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
86:12:0101059:30	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 27, корп. 1

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

Согласно существующему территориальному делению города Ханты-Мансийск, объект оценки расположен в Центральном районе города, с высокой плотностью современной застройки.

Местоположение объекта оценки представлено на фрагментах карты г. Ханты-Мансийск (рис. 1-3).

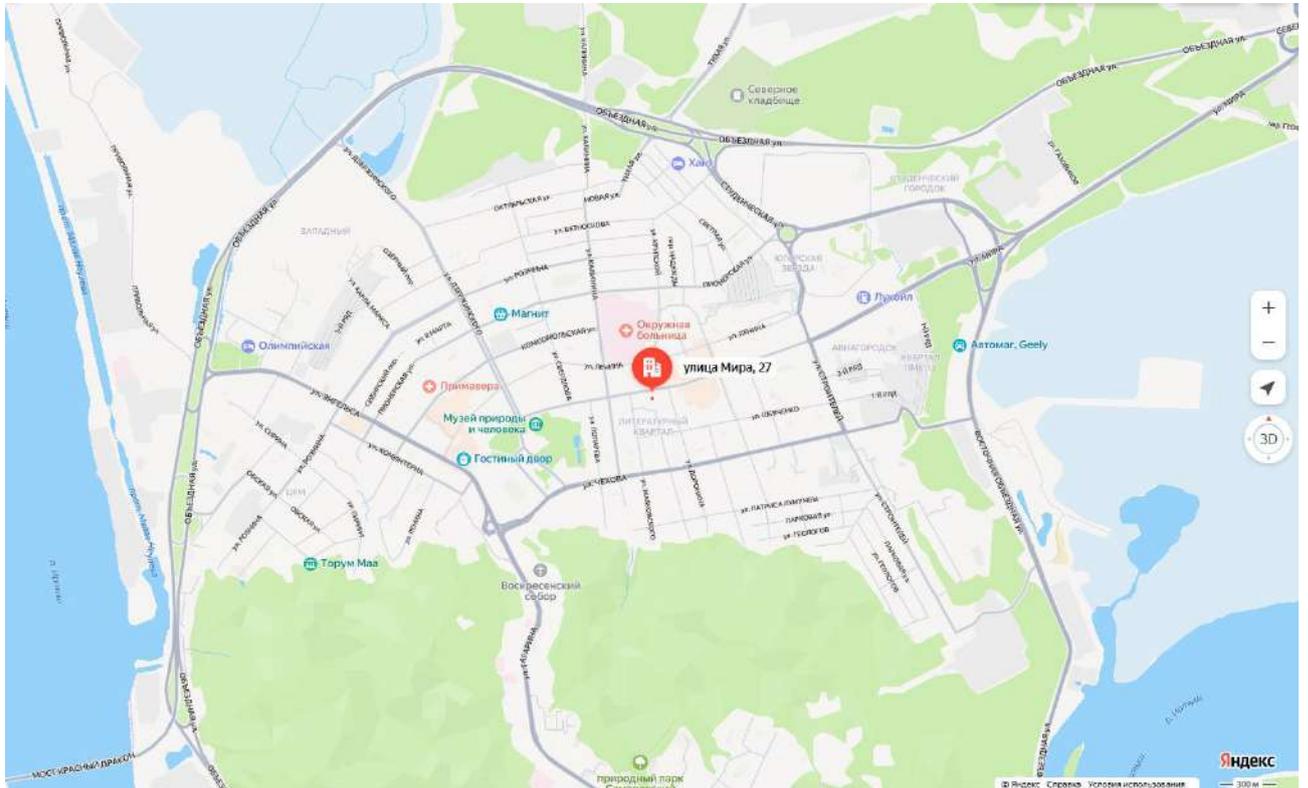


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

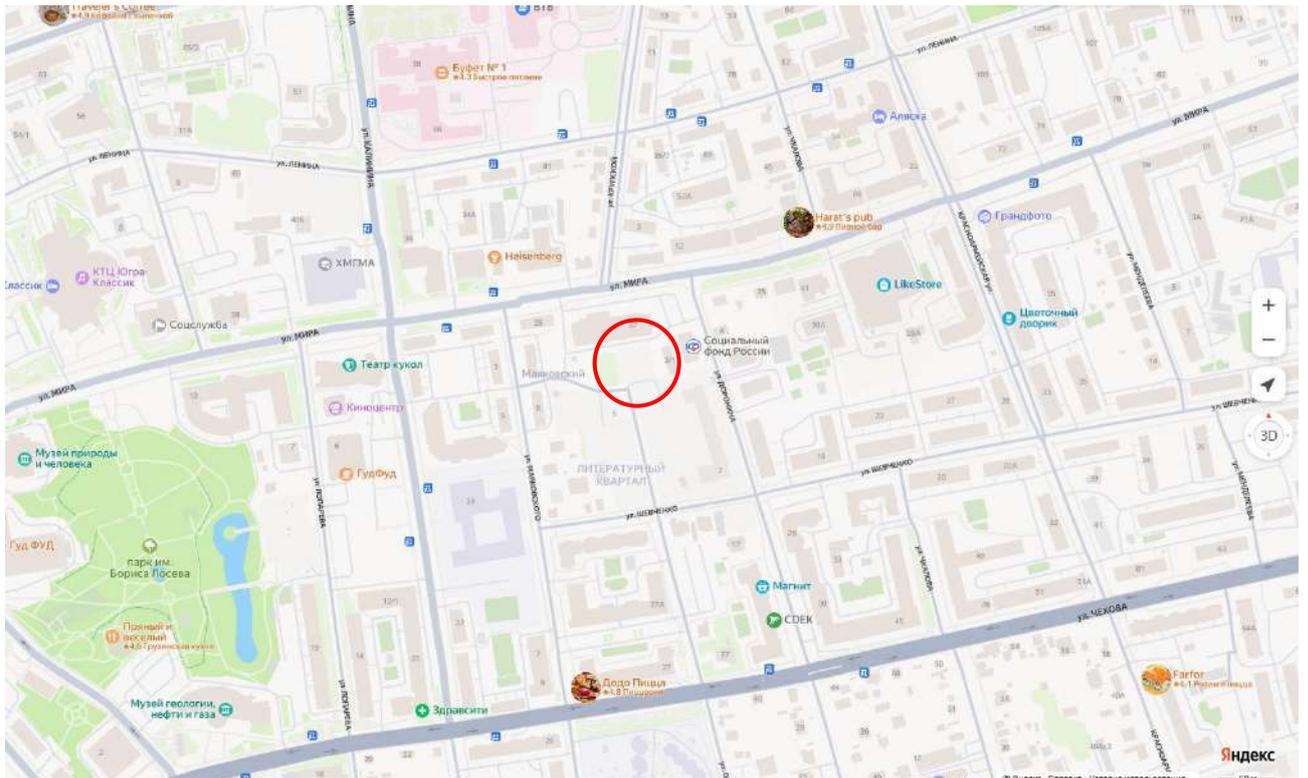


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Расположение объекта оценки привлекательно: объект расположен в центре города, подъездные

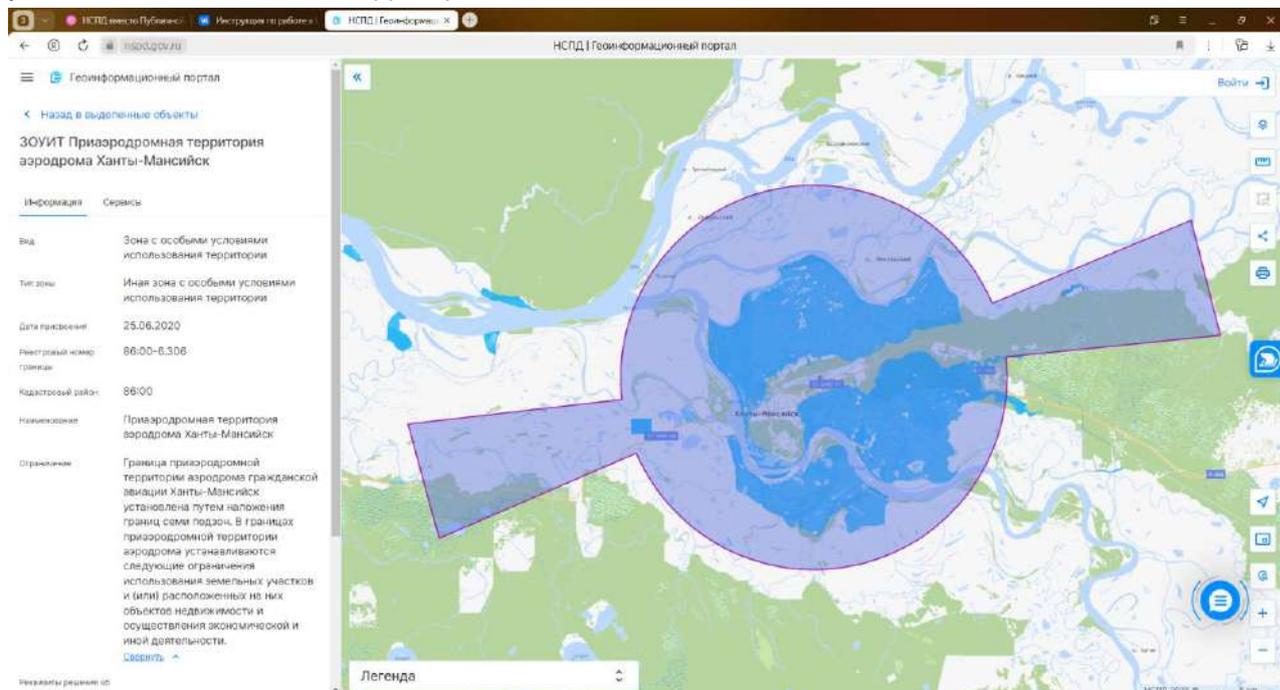
пути с твердым покрытием. Ближайшее окружение объекта оценки представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, прокуратуры, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток» и т.д.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 200-250 м. (ост. «Школа № 3», «Магазин Юбилейный»).

Характеристика зон особого режима использования и анализ влияния на стоимость и оборотоспособность объекта оценки

В соответствии с предоставленными документами заказчика зоны с особым режимом использования у объекта оценки отсутствуют.

Согласно данным кадастрового портала Росреестра, объект оценки расположен в зоне с особыми условиями использования территории.



Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map/?thematic=PKK&zoom=10.521837171090638&coordinate_x=7690679.267920345&coordinate_y=8632443.766074248&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=5

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 22.04.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный.

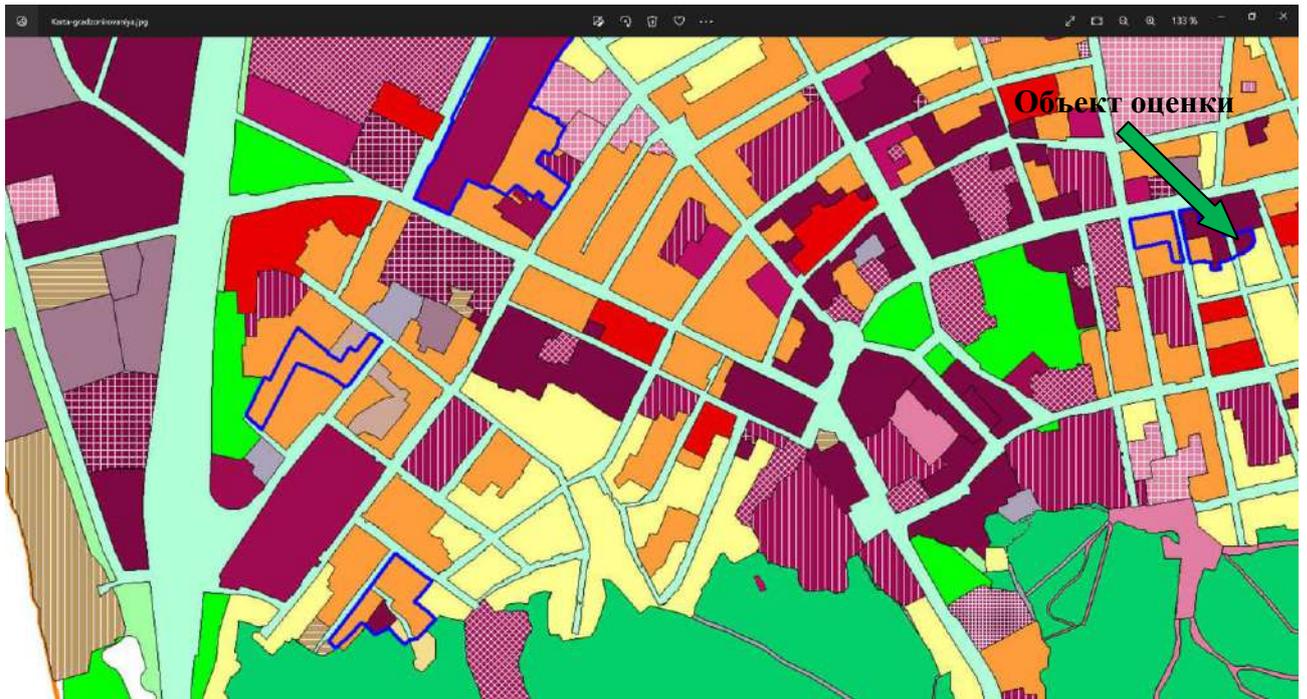
Учитывая, что окружающая существующая и планирующаяся застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

Вывод: В результате изучения предоставленных заказчиком правоустанавливающих документов, оценщик пришел к выводу, что с учетом, сделанных в отчете допущений и ограничений, свободное обращение объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

Описание месторасположения объекта оценки с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск объект оценки (земельный участок, на котором он расположен) относится к территориальной зоне ЖЗ 102: среднеэтажная жилая застройка. Местоположение объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию

территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница городского округа
	Граница населенного пункта
	Граница планировочных микрорайонов
	Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
	Земли лесного фонда
	Земли сельскохозяйственного назначения
	Земли промышленности и иного специального назначения
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
Жилая зона	
	(ЖЗ 101) Многоэтажная жилая застройка
	(ЖЗ 102) Среднеэтажная жилая застройка
	(ЖЗ 103) Малоэтажная жилая застройка
	(ЖЗ 104) Индивидуальная жилая застройка
	(ЖЗ 105) Жилая зона сезонного проживания
Общественно-деловая зона	
	(ОДЗ 201) Административно-делового назначения
	(ОДЗ 202) Социально-бытового назначения
	(ОДЗ 203) Торгового назначения
	(ОДЗ 204) Учебно-образовательного назначения
	(ОДЗ 205) Культурно-досугового назначения
	(ОДЗ 206) Спортивного назначения
	(ОДЗ 207) здравоохранения
	(ОДЗ 208) Социального обеспечения
	(ОДЗ 209) Научно-исследовательского назначения
	(ОДЗ 210) Многофункционального назначения
	(ОДЗ 211) Культурного назначения
Зона производственного и коммунально-складского назначения	
	(ПР 301) Зона промышленности
	(ПР 302) Коммунально-складская зона
Зона объектов инженерной инфраструктуры	
	(ИЗ 400) Инженерная инфраструктура
Зона транспортной инфраструктуры	
	(ТЗ 501) Железнодорожного транспорта
	(ТЗ 502) Автомобильного транспорта
	(ТЗ 503) Воздушного транспорта
	(ТЗ 504) Речного (морского) транспорта
Зона сельскохозяйственного использования	
	(СХ 1) Сельскохозяйственных угодий
	(СХ 2) Объектов сельхозназначения
Рекреационная зона	
	(РЗ 601) Мест отдыха общего пользования
	(РЗ 602) Городских лесов, лесопарков, лугопарков
	(РЗ 603) Учрежденный отдыха и туризма
Зона специального назначения	
	(СНЗ 801) Ритуального назначения
	(СН 802) Складирования и захоронения отходов
Зона военных объектов и режимных территорий	
	(ВРЗ 902) Режимных территорий
Прочие зоны	
	Акватории
	Общего пользования
	Территории ООПТ регионального назначения: Урочище "Городские леса" Природного парка "Самаровский чутас"

Источник: 1. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30
(Карта градостроительного зонирования)

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6, 7.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.*	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.*	Типовая территориальная зона в пределах города**
86:12:0101059:30	ТЗ № 1	113,717	133,810*	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка)

* - по состоянию на март 2025 г.

** - 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. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2025-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Kрамкие%20умого%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.docx>)

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

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания объекта незавершенного строительства использовались следующие физические характеристики:

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- стадия строительной готовности объекта (табл. 9);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики технического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Стадии строительной готовности представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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 (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

Исходя из имеющейся информации можно констатировать следующее:

- завершены работы с 0 по 2 стадии;

Вывод: объект незавершенного строительства находится на переходном этапе с 2 на 3 стадию строительства.

Физические характеристики оцениваемого объекта незавершенного строительства - блока 2 представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики объекта незавершенного строительства – блока 2

Наименование характеристики	Значение характеристики
Наименование объекта	Здание торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира – блок 2 – 9-ти этажные апартаменты
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь объекта, кв. м	7 059
Строительный объем объекта, куб. м	25 539,78*
Наличие коммуникаций	центральные (отсутствуют на момент оценки)
Этажность объекта	9+1 (подземный этаж – технический); по факту построены подземный этаж и 1 наземный
Техническое состояние здания	объект незавершенного строительства, степень готовности объекта 10%
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	без отделки
Физический износ элементов здания, %	16

* значение данного параметра определено расчетным путем, как отношение общей площади блока 2 к общей площади блоков 2, 3 и умноженное на строительный объем блоков 2, 3 (7 059/7 826,66*28 317,21 = 25 539,78).

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

2. Расчеты оценщика.

Прочие характеристики объекта незавершенного строительства - блок 2, 3 представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Описание характеристик объекта незавершенного строительства – блок 2, 3

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Общая площадь блоков 2 и 3	7 826,66 кв.м
Строительный объем блоков 2 и 3	28 317,21 куб.м
Этажность	- блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.
Группа капитальности	I
Год постройки	незавершенное строительство
Год остановки строительства	по данным Заказчика 2012 - 2013
Качественные характеристики	
Конструктивные элементы, в том числе:	
Фундаменты	фундамент комбинированный свайно-плитный и включает в себя монолитную железобетонную плиту переменной толщины и висячие забивные железобетонные цельные сваи сплошного квадратного сечения с напрягаемой арматурой длиной 12,0 м
Стены и перегородки	Стены подвала – монолитные, толщиной 300 мм, утепленные; наружные стены здания – 3-х слойные: внутренний слой – газобетонные блоки толщиной 300 мм; утеплитель; наружный облицовочный слой (предусмотрен в 3 вариантах – два варианта вентилируемые фасады и один – витраж из алюминиевых профилей), внутренние стены – монолитные (шахты лифтов и лестничные клетки); перегородки – пустотелый керамический кирпич
Перекрытия	железобетонные
Кровля	плоская с внутренним водостоком, с утеплением (не выполнена)
Полы	не выполнены
Проемы	не выполнены
Отделочные работы	не выполнены
Внутреннее санитарно – техническое и электрическое устройство	не выполнены
Прочие работы	не выполнены

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

Более подробное описание количественных и качественных характеристик блоков 2 и 3 приведено в Пояснительной записке Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 и Архитектурном проекте на объект, копии которых представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Фотографии оцениваемого объекта незавершенного строительства представлен на фото 1 - 1.



Фото 1. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 2. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 3. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 4. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта оценки – земельных участков

Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101059:30	налог на имущество в соответствии с действующим законодательством	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. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101059:30	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 сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к нему (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:12:0101059:30	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду после окончания строительства.

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)» для 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 оцениваемого объекта

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 определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	104,1
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	106,3	108,9
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	109,51
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	104,6
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	107,5	108,5
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	96,8
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	107,4
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	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	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	107,3
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	107,8	109,1
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	87 952
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	3,2	2,3
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	107,2
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	103,3
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	417,2
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	294,5
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	67,13

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

https://gks.ru/bgd/regl/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>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>);

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjJBq/Doklad_12-2024-2-1-1_12-2024.doc

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

6. <https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tseny-na-neft-tablitsa#urals>

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%;
 - 2024 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, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам мая 2025 г. (данные за июнь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

3. Рост **объёма строительных работ** в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

4. Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство **мяса** выросло на +0,2% г/г, **молока** – на +0,7% г/г, **яиц** – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика **грузооборота транспорта** составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

6. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень **безработицы** обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. **Реальная заработная плата** увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, **номинальная** – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила **97 375** рублей.

За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.
² В январе – апреле 2025 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность в т.ч.	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	6,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс в т.ч.	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПП

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc76172674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

О динамике промышленного производства июнь 2025 года

1. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

2. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс** – его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г).

В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли **транспортного машиностроения** – +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства **компьютерной и электронной техники** составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем

ранее.

2.2. Metallургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г).

2.3. Химический комплекс также вернулся в «плюс» – в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае.

В **производстве химических веществ и продуктов** выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в **производстве лекарственных средств** – +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае.

По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

2.4. В пищевой промышленности в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае.

В **производстве пищевых продуктов** наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В **производстве напитков** рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г.

По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

2.5. В июне значительно ускорились темпы роста выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** – до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г).

3. Динамика в добывающем секторе в июне улучшилась – выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост **добычи металлических руд** (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в **добыче угля** (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае).

За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	18,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс в т.ч.	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
остовые металлургические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	6,1	18,2	35,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства в т.ч.	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. 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/e25b706c874dd5723f0df69d70dcd852/2025_07_23.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за май 2025 года (по состоянию на дату оценки данные за июнь 2025 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в мае 2025 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2025 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-май 2025 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		98,3		95,6	97,1
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	37416,0	82,8	209358,4	95,9	102,7
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	33377	82,3	201672	73,9	96,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т·км	181,8	97,8	998,1	104,9	99,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	52893,5	92,7	266022,9	98,1	108,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	19745,6	101,9	96875,7	103,4	108,8 ³⁾
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		108,9		109,4	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		79,2		96,1	155,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		80,8		93,9	129,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		108,2		107,9	107,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		95,2		100,3	99,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	125014	112,4	125557	109,7	117,8
реальная		102,6		100,2	111,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,0	89,7			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»,

²⁾ Абсолютные показатели за апрель, январь-апрель 2025 г., относительные – в % к апрелю, январю-апрелю 2024 г. и январю-апрелю 2023 г.

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Официальной статистической методологией формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом

Источник: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_05_2025.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за март 2025 года (по состоянию на дату оценки данные за апрель – июнь 2025 г. официально не опубликованы)

За январь-март 2025 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-февраль 2025 года составляет 11 921 млн рублей или 94,4 % к январю-февралю 2024 года (12 630,1 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 – 33,1 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2025 года характеризуются следующими показателями:



- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 655,9 тонны;
- кондитерские изделия – 44,1 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 65,8 тонны;
- производство напитков – 496,03 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 6,6 тонны.

2. Сельское хозяйство

За январь-март 2025 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 22 тонны молока (2024 год – 21,9 тонны), что в действующих ценах составляет 1 914 тыс. рублей (2024 год – 1 861,5 тыс. рублей);
- 10,6 тонны мяса в живом весе (2024 год – 10,5 тонны), что в действующих ценах составляет 3 661,7 тыс. рублей (2024 год – 2 635,5 тыс. рублей).

3. Ввод жилья

За январь-март 2025 года объем ввода жилья составляет 12,3 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.04.2025 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 219 единиц, в том числе:

- 1 243 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 976 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы по состоянию на 01.04.2025 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличилось в 1,3 раза и составило 8 346 граждан (на 01.04.2024 – 6 281 гражданин).

5. Потребительский рынок

По состоянию на 01.04.2025 в городе функционирует 577 объектов, из них: 382 магазина (175 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов), 195 магазинов в 13 торговых центрах.

Услуги общественного питания в городе предоставляют 188 предприятий на 8916 посадочных мест, в том числе 161 предприятие общедоступной сети на 5290 посадочных мест. На территории города функционирует 313 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2025 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2024 года – 37), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 34 частных предприятия, в том числе 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» и 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2025 составляет 3,12 млн кв. м.

7. Исполнение бюджета города

В январе-марте 2025 года в бюджет города поступили доходы в сумме 2 875,4 млн рублей или 122,9 % к январю-марту 2024 года (2 339 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-март 2025 года составляют 3 006,7 млн рублей, или 116,3 % к уровню января-марта 2024 года (2 585,8 млн рублей).

Запланированный в 2025 году объем финансирования составляет 17 634,5 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 7 197,3 млн рублей – средства городского бюджета;
- 10 180,8 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 256,4 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-март 2025 года составляет 3 006,7 млн рублей, или 17,1 % от годового плана, в том числе:

- 1 510,2 млн рублей исполнение средств городского бюджета, или 21 % от годового плана;
- 1 468,5 млн рублей исполнение средств окружного бюджета, или 14,4 % от годового плана;
- 28 млн рублей исполнение средств федерального бюджета, или 10,9 % от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2025, составляет 67 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,1 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,2 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.03.2025 составляет 76 876 человек.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2025 составляет 113 717 человек, или 101,5 % к 01.02.2024 (112 078 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 113 690 человек, или 101,6 % к 01.02.2024 (111 925 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 87 677 рублей;
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 33 838,21 рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2025 составляет 133 810,5 рубля, или 109,1 % к аналогичному периоду 2024 года – 122 688,6 рубля.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activities/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2025-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.docx>)

5. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

В качестве источников информации для анализа рынка недвижимости, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета был проведен анализ рынка объектов коммерческой недвижимости незавершенного строительства в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <https://khm.etaqi.com>;
- <https://xanty-mansijsk.domclick.ru/>;
- <https://www.megapol.ru>;
- <http://anrits.com/>;
- <https://квартиры-домики.рф>;
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- ООО «Комонвелс Партнершип» (<https://www.cmwp.ru>);
- CORE.XP (<https://rentnow.ru/analytics/>);
- Ricci (<https://www.ricci.ru>);
- Knight Frank (<https://kf.expert/publish?page=1&lang=ru&segment=12>);
- ILM (<https://ilm.ru/analytics/review>);
- RWAY (<https://analytics.brn.media/>) и др.

Данный анализ показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка объектов коммерческой недвижимости незавершенного



строительства (в основном представлены актуальные цены предложений для жилой и коммерческой недвижимости и анализы рынка за ретроспективный период только для жилой недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке объектов коммерческой недвижимости незавершенного строительства в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для коммерческой недвижимости, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены на рис. 6.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)**

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27	42
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	29	15	12	15	23
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения), расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	8	21	11	9	11	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения), расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	7	30	15	12	15	23
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	29	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	20
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	7	6	7	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
20	Базы отдыха, санатории	9	22	14	11	14	21
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	12	6	5	6	9
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для коммерческой недвижимости

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (областные центры), срок экспозиции для объектов общественного назначения, аналогичных оцениваемому объекту, составляет от 7 до 12 мес.

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

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество 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 – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в

¹ <https://statirelt.ru/downloads/2025-7.pdf>

долевым строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь-март 2023 года (163 140):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период январь – март:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
Российская Федерация, в т.ч по:	163 140	179 687	157 561	0,97	0,88
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен обесцениванием денег на фоне мер Правительства России по стабилизации экономики.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста 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, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/2025-7.pdf>

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого 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 независимым 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 принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объекта оценки. 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 оцениваемого объекта.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Мало представленные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Объект незавершенного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, был проведен анализ рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. В результате анализа рынка оценщик пришел к выводу об отсутствии на рынке предложений по аналогичному недвижимому имуществу – объекты коммерческой недвижимости, в частности фитнес-центры с сауной и апартаментами, незавершенных строительством.

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 сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его 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 объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией коммерческих объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по назначению, техническому состоянию и степени строительной готовности с оцениваемым объектом недвижимости (объект незавершенного строительства), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости.

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 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 с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка коммерческой недвижимости общественного назначения в регионе может быть оценена как «низкая». 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. 16).

Таблица 16.

Показатель ликвидности	Градация 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.

1. Исследование влияния ценообразующих 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.

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.

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.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

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. 17.

Таблица 17.

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	Объект сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2015-05.pdf>.

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

В открытых источниках информации 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 информации 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 информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 18.



Таблица 18.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного и неактивного рынка недвижимости

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Таблица 435. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,2%	0,0%	7,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,6%	2,8%	10,3%
3. Объекты свободного назначения	5,4%	1,7%	9,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,6%	3,3%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,9%	0,0%	6,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	4,0%	0,4%	7,6%
3. Объекты свободного назначения	4,8%	1,5%	8,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Таблица 437. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,5%	2,5%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,5%	3,7%	11,3%
3. Объекты свободного назначения	8,1%	4,4%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,4%	15,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	5,8%	2,5%	9,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	6,2%	14,0%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,2%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	7,0%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,6%	4,7%	12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	9,9%	6,2%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	8,9%	17,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9%	15,8%

Таблица 438. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	4,7%	12,2%
3. Объекты свободного назначения	8,1%	4,4%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	5,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,3%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	5,5%	12,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,9%	4,9%	12,8%

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 440. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8% - 14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1% - 15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7% - 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0% - 17,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1% - 14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7% - 14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1% - 14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4% - 16,8%

Таблица 443. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	1,5% - 13,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	2,7% - 14,7%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	3,4% - 15,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	3,6% - 16,8%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,1%	1,4% - 12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	2,7% - 14,3%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	4,6% - 16,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	5,1% - 17,8%

Таблица 445. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,1% - 19,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	7,9% - 19,9%
3. Объекты свободного назначения	12,4%	6,3% - 18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,3%	9,7% - 22,9%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	6,3% - 17,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,0% - 18,6%
3. Объекты свободного назначения	13,0%	7,1% - 19,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,7%	9,4% - 22,1%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 442. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,6% - 16,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,4%	9,4% - 21,4%
3. Объекты свободного назначения	15,3%	9,1% - 21,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	9,3% - 22,4%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,1%	4,4% - 15,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	4,5% - 16,1%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	4,6% - 16,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,4%	6,0% - 18,8%

Таблица 444. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,8%	7,8% - 19,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,4%	9,4% - 21,4%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	7,8% - 20,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,7%	11,1% - 24,2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,5% - 18,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,1%	8,3% - 19,9%
3. Объекты свободного назначения	14,4%	8,5% - 20,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,7%	11,3% - 24,0%

Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	6,5% - 17,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,3%	7,5% - 19,1%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	7,6% - 19,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,5%	7,1% - 19,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банковских структур, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банковских структур, для активного и неактивного рынка недвижимости

**12.1.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ
ЭКСПЕРТОВ - СОТРУДНИКОВ
БАНКОВСКИХ СТРУКТУР**

**12.1.2.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ НА
АКТИВНОМ РЫНКЕ**

Таблица 448. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	6,1%	8,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	8,0%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	11,4%	11,5%

Таблица 452. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	2,9%	10,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,9%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	7,6%	15,4%

Таблица 453. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	5,0%	1,1%	8,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,4%	3,8%	11,0%
3. Объекты свободного назначения	7,2%	3,8%	10,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	8,5%	15,6%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 457. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,4%	8,2%	20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,7%	9,2%	20,2%
3. Объекты свободного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,1%	13,5%	24,7%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 450. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	2,9%	10,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,1%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	8,0%	16,0%

Таблица 451. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,7%	11,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	7,7%	4,3%	11,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	7,0%	14,9%

Таблица 454. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,6%	2,8%	10,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,1%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	7,7%	4,3%	11,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,4%	8,9%	15,9%

**12.1.2.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ НА
НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ**

Таблица 455. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,8%	10,7%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,3%	15,4%
3. Объекты свободного назначения	13,8%	12,2%	15,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,3%	17,5%

Таблица 459. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	9,2%	21,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,9%	9,4%	20,4%
3. Объекты свободного назначения	12,8%	7,4%	18,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,0%	23,0%

Таблица 458. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,4%	8,2%	20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,3%	18,3%
3. Объекты свободного назначения	11,9%	6,5%	17,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,6%	9,0%	20,2%

Таблица 460. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	9,2%	21,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,3%	18,3%
3. Объекты свободного назначения	11,9%	6,5%	17,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	11,4%	22,7%

Таблица 461. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,4%	8,2%	20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,3%	19,3%
3. Объекты свободного назначения	11,9%	6,6%	17,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,0%	12,4%	23,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 20).

Таблица 20.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа** - города: Москва в пределах МКАД; Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Липа; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от региональной центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2025-goda>.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.



2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам региона

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России				Матрицы коэффициентов																																																																																																		
Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.																																																																																																		
				Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.																																																																																																		
Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.				Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.																																																																																																		
				Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.																																																																																																		
Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.				Таблица 21. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.																																																																																																		
				Таблица 22. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.																																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,82</td> <td>0,80</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,61</td> <td>0,59</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,47</td> <td>0,45</td> <td>0,49</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,83</td> <td>0,81</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,61</td> <td>0,59</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,47</td> <td>0,45</td> <td>0,49</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63	Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49	Удельная арендная ставка				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85	Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64	Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,35</td> <td>1,63</td> <td>2,14</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,34</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,74</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,59</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,61</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,47</td> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						Удельная цена	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14	II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75	III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59	IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31	V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																				
Удельная цена																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49																																																																																																			
Удельная арендная ставка																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49																																																																																																			
Удельная цена	аналог																																																																																																					
	I	II	III	IV	V																																																																																																	
I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14																																																																																																	
II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75																																																																																																	
III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59																																																																																																	
IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31																																																																																																	
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,82</td> <td>0,72</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,65</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,62</td> <td>0,52</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,47</td> <td>0,36</td> <td>0,58</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,83</td> <td>0,74</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,66</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,62</td> <td>0,52</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,47</td> <td>0,36</td> <td>0,57</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72	Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58	Удельная арендная ставка				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,91	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,83	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72	Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,57	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная арендная ставка</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,20</td> <td>1,34</td> <td>1,63</td> <td>2,11</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,35</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,61</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,47</td> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						Удельная арендная ставка	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,20	1,34	1,63	2,11	II	0,83	1,00	1,11	1,35	1,75	III	0,75	0,90	1,00	1,21	1,58	IV	0,61	0,74	0,82	1,00	1,30	V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																				
Удельная цена																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58																																																																																																			
Удельная арендная ставка																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,91																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,83																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,57																																																																																																			
Удельная арендная ставка	аналог																																																																																																					
	I	II	III	IV	V																																																																																																	
I	1,00	1,20	1,34	1,63	2,11																																																																																																	
II	0,83	1,00	1,11	1,35	1,75																																																																																																	
III	0,75	0,90	1,00	1,21	1,58																																																																																																	
IV	0,61	0,74	0,82	1,00	1,30																																																																																																	
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,84</td> <td>0,75</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,65</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,62</td> <td>0,53</td> <td>0,71</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,37</td> <td>0,59</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,84</td> <td>0,75</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,65</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,61</td> <td>0,52</td> <td>0,71</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,47</td> <td>0,37</td> <td>0,58</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71	Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59	Удельная арендная ставка				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71	Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,35</td> <td>1,63</td> <td>2,14</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,34</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,74</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,59</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,61</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,47</td> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						Удельная цена	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14	II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75	III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59	IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31	V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																				
Удельная цена																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59																																																																																																			
Удельная арендная ставка																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58																																																																																																			
Удельная цена	аналог																																																																																																					
	I	II	III	IV	V																																																																																																	
I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14																																																																																																	
II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75																																																																																																	
III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59																																																																																																	
IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31																																																																																																	
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,84</td> <td>0,75</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,74</td> <td>0,65</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,62</td> <td>0,53</td> <td>0,71</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,37</td> <td>0,59</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,83</td> <td>0,74</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,75</td> <td>0,66</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,62</td> <td>0,52</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,37</td> <td>0,58</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71	Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59	Удельная арендная ставка				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,91	Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72	Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная арендная ставка</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,20</td> <td>1,34</td> <td>1,63</td> <td>2,11</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,35</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,61</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,47</td> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						Удельная арендная ставка	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,20	1,34	1,63	2,11	II	0,83	1,00	1,11	1,35	1,75	III	0,75	0,90	1,00	1,21	1,58	IV	0,61	0,74	0,82	1,00	1,30	V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																				
Удельная цена																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59																																																																																																			
Удельная арендная ставка																																																																																																						
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																																																			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,91																																																																																																			
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84																																																																																																			
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72																																																																																																			
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58																																																																																																			
Удельная арендная ставка	аналог																																																																																																					
	I	II	III	IV	V																																																																																																	
I	1,00	1,20	1,34	1,63	2,11																																																																																																	
II	0,83	1,00	1,11	1,35	1,75																																																																																																	
III	0,75	0,90	1,00	1,21	1,58																																																																																																	
IV	0,61	0,74	0,82	1,00	1,30																																																																																																	
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00																																																																																																	

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,90
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,67	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,48	0,70
Прочие населенные пункты	0,46	0,34	0,58
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,46	0,70
Прочие населенные пункты	0,46	0,34	0,58

Таблица 25. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,18	1,34	1,59	2,09
II	0,84	1,00	1,13	1,34	1,77
III	0,74	0,88	1,00	1,18	1,56
IV	0,63	0,75	0,85	1,00	1,32
V	0,48	0,57	0,64	0,76	1,00

Таблица 28. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,19	1,35	1,63	2,11
II	0,84	1,00	1,13	1,35	1,77
III	0,74	0,88	1,00	1,21	1,56
IV	0,61	0,73	0,83	1,00	1,29
V	0,47	0,57	0,64	0,77	1,00

Таблица 29. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,23	1,35	1,67	2,22
II	0,81	1,00	1,10	1,35	1,80
III	0,74	0,91	1,00	1,23	1,64
IV	0,60	0,74	0,81	1,00	1,33
V	0,45	0,55	0,61	0,75	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 23. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,22	1,35	1,62	2,13
II	0,82	1,00	1,11	1,33	1,75
III	0,74	0,90	1,00	1,20	1,58
IV	0,62	0,75	0,83	1,00	1,31
V	0,47	0,57	0,63	0,76	1,00

Таблица 24. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,21	1,35	1,62	2,15
II	0,83	1,00	1,11	1,33	1,77
III	0,74	0,90	1,00	1,20	1,59
IV	0,62	0,75	0,83	1,00	1,33
V	0,47	0,56	0,63	0,75	1,00

Таблица 26. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,18	1,34	1,58	2,08
II	0,85	1,00	1,14	1,34	1,77
III	0,75	0,88	1,00	1,18	1,55
IV	0,63	0,74	0,85	1,00	1,32
V	0,48	0,57	0,64	0,76	1,00

Таблица 27. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,19	1,35	1,62	2,09
II	0,84	1,00	1,13	1,35	1,75
III	0,74	0,88	1,00	1,20	1,55
IV	0,62	0,74	0,84	1,00	1,29
V	0,48	0,57	0,65	0,77	1,00

Таблица 30. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,21	1,33	1,61	2,10
II	0,83	1,00	1,10	1,34	1,73
III	0,75	0,91	1,00	1,21	1,58
IV	0,62	0,75	0,82	1,00	1,30
V	0,48	0,58	0,63	0,77	1,00

Таблица 31. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,31	1,69	2,18
II	0,80	1,00	1,05	1,35	1,74
III	0,76	0,95	1,00	1,28	1,66
IV	0,59	0,74	0,78	1,00	1,29
V	0,46	0,57	0,60	0,77	1,00

Таблица 32. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,21	1,32	1,72	2,18
	II	0,82	1,00	1,09	1,42	1,80
	III	0,76	0,92	1,00	1,30	1,65
	IV	0,58	0,71	0,77	1,00	1,27
	V	0,46	0,58	0,61	0,79	1,00

Таблица 33. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по курортным регионам.

Удельная цена		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,22	1,35	1,56	1,93
	II	0,82	1,00	1,10	1,27	1,58
	III	0,74	0,91	1,00	1,15	1,43
	IV	0,64	0,79	0,87	1,00	1,24
	V	0,52	0,63	0,70	0,81	1,00

Таблица 34. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по курортным регионам.

Удельная арендная ставка		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,23	1,35	1,55	1,92
	II	0,82	1,00	1,10	1,27	1,56
	III	0,74	0,91	1,00	1,15	1,42
	IV	0,64	0,79	0,87	1,00	1,23
	V	0,52	0,64	0,70	0,81	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об отношении цен на объекты офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 22.

Таблица 22. Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам города (территориальные зоны в пределах города)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Матрицы коэффициентов

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,8	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,83	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,56	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,69	0,86

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI	
	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
	III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 70. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI	
	I	1,00	1,01	1,21	1,29	1,53	1,28
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,38	1,16
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,84
	VI	0,78	0,86	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,83	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,87
Окраины городов, промзоны	0,69	0,50	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,70	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,87
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70	0,87



Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,80	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,72	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
Окраины городов, промзоны	0,64	0,53	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,66	0,84
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,73	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,84
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,66	0,85

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,77	0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,87
Окраины городов, промзоны	0,66	0,56	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70	0,88
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,77	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,88
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,69	0,87

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,20	1,26	1,66	1,27
	II	0,91	1,00	1,09	1,14	1,50	1,15
	III	0,83	0,92	1,00	1,05	1,38	1,06
	IV	0,79	0,88	0,95	1,00	1,32	1,01
	V	0,60	0,67	0,72	0,76	1,00	0,77
	VI	0,78	0,87	0,94	0,99	1,30	1,00

Таблица 80. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,00	1,20	1,26	1,65	1,27
	II	0,91	1,00	1,09	1,14	1,50	1,16
	III	0,83	0,92	1,00	1,05	1,37	1,06
	IV	0,80	0,88	0,96	1,00	1,31	1,01
	V	0,61	0,67	0,73	0,76	1,00	0,77
	VI	0,79	0,86	0,94	0,99	1,30	1,00

Таблица 74. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,71	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,86
Окраины городов, промзоны	0,66	0,56	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72	0,89

Матрицы коэффициентов

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,23	1,30	1,54	1,30
	II	0,89	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,82	0,91	1,00	1,06	1,25	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00
	V	0,65	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
	VI	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,23	1,30	1,53	1,30
	II	0,89	1,00	1,10	1,16	1,37	1,16
	III	0,82	0,91	1,00	1,06	1,25	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00
	V	0,65	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
	VI	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,23	1,32	1,55	1,33
	II	0,89	1,00	1,09	1,17	1,38	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,09
	IV	0,76	0,85	0,93	1,00	1,17	1,01
	V	0,64	0,72	0,79	0,85	1,00	0,86
	VI	0,75	0,84	0,92	0,99	1,16	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,23	1,32	1,54	1,33
	II	0,90	1,00	1,10	1,18	1,38	1,19
	III	0,82	0,91	1,00	1,08	1,25	1,08
	IV	0,76	0,84	0,93	1,00	1,16	1,01
	V	0,65	0,73	0,80	0,86	1,00	0,86
	VI	0,75	0,84	0,92	0,99	1,16	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,54	1,26
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,14
	III	0,82	0,91	1,00	1,07	1,27	1,04
	IV	0,77	0,85	0,93	1,00	1,19	0,97
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,82
	VI	0,79	0,88	0,96	1,03	1,22	1,00

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,21	1,28	1,52	1,25
	II	0,91	1,00	1,10	1,17	1,38	1,14
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,26	1,04
	IV	0,78	0,86	0,94	1,00	1,18	0,97
	V	0,66	0,72	0,79	0,85	1,00	0,82
	VI	0,80	0,88	0,96	1,03	1,22	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,27	1,52	1,26
	II	0,91	1,00	1,07	1,15	1,39	1,15
	III	0,85	0,93	1,00	1,08	1,29	1,07
	IV	0,79	0,87	0,93	1,00	1,20	1,00
	V	0,66	0,72	0,77	0,83	1,00	0,83
	VI	0,79	0,87	0,93	1,00	1,21	1,00

Таблица 86. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28
	II	0,91	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16
	III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08
	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01
	V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,83
	VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; физическое состояние здания; состояние внутренней отделки.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Класс качества

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 23.

Таблица 23.
Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Матрицы коэффициентов

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,83	0,75	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,72	0,92

Таблица 286. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А, В)	1,00	1,20
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,83	1,00

Таблица 287. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А, В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 288. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,69	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,85	0,70	1,00



Таблица 289. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,84	0,72	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,68	0,96

Таблица 290. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,70	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,79	0,65	0,92

Таблица 293. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,95	0,81	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,95	0,79	1,00

Таблица 291. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,87	0,74	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,89	0,74	1,00

Таблица 292. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,86	0,73	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,91	0,75	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 295. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,23
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,18
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,85	1,00

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,19
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,84	1,00

Таблица 298. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 299. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 300. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,27
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,79	1,00

Таблица 304. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,10
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,91	1,00

Таблица 301. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга).

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,15
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,87	1,00

Таблица 302. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга).

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,12
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,89	1,00

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,17
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,86	1,00

Таблица 305. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,05
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог	
	отд. стоящее	встроенное
объект оценки	1,00	1,10
	0,91	1,00

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог	
	отд. стоящее	встроенное
объект оценки	1,00	1,09
	0,92	1,00

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 224. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Таблица 225. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Таблица 228. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89	0,97

Таблица 226. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,97

Матрицы коэффициентов

Таблица 230. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

Удельная цена	аналог	
	отд. стоящее	встроенное
объект оценки	1,00	1,09
	0,92	1,00

Таблица 231. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог	
	отд. стоящее	встроенное
объект оценки	1,00	1,08
	0,93	1,00

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	аналог	
	отд. стоящее	встроенное
объект оценки	1,00	1,09
	0,92	1,00

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Таблица 234. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Таблица 235. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Таблица 236. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Таблица 237. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости для офисной недвижимости, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости для офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,92

Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 246. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,91	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,71	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67	0,90

Таблица 248. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,70	0,94

Таблица 250. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,89	0,87	0,92
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,64	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,92	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,68	0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,20
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,83	0,88	1,00

Таблица 254. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,17
	цоколь/подвал	0,79	0,86	1,00

Таблица 247. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,70	0,94

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,93	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67	0,91

Таблица 251. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,68	0,92

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,22
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,82	0,88	1,00

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 258. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,22
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,82	0,86	1,00

Таблица 261. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,33
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,75	0,84	1,00

Таблица 262. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,26
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,20
	цоколь/подвал	0,80	0,83	1,00

Таблица 259. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,38
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,31
	цоколь/подвал	0,73	0,76	1,00

Таблица 260. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,26
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,22
	цоколь/подвал	0,79	0,82	1,00

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,25
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,80	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости для офисной недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.
Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости для офисной недвижимости

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 204. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 206. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,24	1,37	1,55
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,09	1,20	1,36
	от 200 до 400	0,81	0,92	1,00	1,11	1,25
	от 400 до 1000	0,73	0,83	0,90	1,00	1,13
	от 1000	0,65	0,74	0,80	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 208. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,16	1,20	1,31	1,47
	от 100 до 200	0,86	1,00	1,04	1,13	1,27
	от 200 до 400	0,83	0,96	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,89	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,79	0,82	0,89	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,10	1,17	1,27	1,39
	от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,16	1,26
	от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,18
	от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 207. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,13	1,19	1,28
	от 100 до 200	0,93	1,00	1,05	1,11	1,19
	от 200 до 400	0,89	0,95	1,00	1,06	1,14
	от 400 до 1000	0,84	0,90	0,94	1,00	1,07
	от 1000	0,78	0,84	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Таблица 209. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,21	1,30
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,20
	от 200 до 400	0,88	0,95	1,00	1,06	1,14
	от 400 до 1000	0,83	0,90	0,94	1,00	1,07
	от 1000	0,77	0,83	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

г. Санкт-Петербург

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 210. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,25	1,38	1,57
	от 100 до 200	0,87	1,00	1,09	1,21	1,38
	от 200 до 400	0,80	0,92	1,00	1,11	1,26
	от 400 до 1000	0,72	0,83	0,90	1,00	1,14
	от 1000	0,64	0,73	0,79	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

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

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 212. Матрица коэффициентов удельных цен 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-Петербург).

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,15	1,28	1,40	1,60
	от 100 до 200	0,87	1,00	1,09	1,22	1,39
	от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,11	1,27
	от 400 до 1000	0,71	0,82	0,90	1,00	1,14
	от 1000	0,62	0,72	0,79	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 214. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,18	1,31	1,48	1,71
	от 100 до 200	0,85	1,00	1,11	1,25	1,45
	от 200 до 400	0,77	0,90	1,00	1,13	1,31
	от 400 до 1000	0,68	0,80	0,89	1,00	1,16
	от 1000	0,59	0,69	0,77	0,86	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 211. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,05	1,09	1,22	1,30
	от 100 до 200	0,95	1,00	1,03	1,16	1,23
	от 200 до 400	0,92	0,97	1,00	1,12	1,19
	от 400 до 1000	0,82	0,86	0,89	1,00	1,06
	от 1000	0,77	0,81	0,84	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 213. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок 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-Петербург).

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,15	1,22	1,32
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,06	1,13	1,22
	от 200 до 400	0,87	0,94	1,00	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 215. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог	аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,22	1,31
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,21
	от 200 до 400	0,88	0,95	1,00	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,78	0,83	0,87	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог					
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,14	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог					
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,26	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Физическое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости

Таблица 344. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 345. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

Матрицы коэффициентов

Таблица 347. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,27	1,65
	удовл.	0,79	1,00	1,30
	неудовл.	0,61	0,77	1,00

Таблица 348. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,61
	удовл.	0,81	1,00	1,30
	неудовл.	0,62	0,77	1,00

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,85
	удовл.	0,80	1,00	1,49
	неудовл.	0,54	0,67	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,28	1,72
	удовл.	0,79	1,00	1,35
	неудовл.	0,58	0,74	1,00

Таблица 360. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,66
	удовл.	0,81	1,00	1,35
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

Таблица 363. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,46
	удовл.	0,81	1,00	1,19
	неудовл.	0,69	0,84	1,00

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,26	1,63
	удовл.	0,79	1,00	1,29
	неудовл.	0,61	0,78	1,00

Таблица 362. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,59
	удовл.	0,81	1,00	1,29
	неудовл.	0,63	0,78	1,00

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,53
	удовл.	0,80	1,00	1,23
	неудовл.	0,65	0,81	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Состояние отделки внутренних помещений офисной недвижимости оказывает влияние на её стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта офисной недвижимости.

Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно – строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не представляя их расшифровки.

В целом, весь комплекс работ по ремонту офисных помещений можно разбить на категории в зависимости от стоимости ремонтно – строительных и отделочных работ:

- косметический;
- эконом;
- стандарт;
- премиум.

Состояние отделки объектов офисной недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»):

комфортный ремонт (отделка «премиум»)¹⁷ - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные:

- типовой ремонт (отделка «стандарт»):

- **Типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку):
 - **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)¹⁸** - подразумевает незначительную перепланировку, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
- требует капитального ремонта (без отделки):
 - **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости для офисной недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России				Таблица 366. Продолжение.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,83	0,88	Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,76	0,81	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,77	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,64	0,70	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,64	0,69

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,51
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 370. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,76	0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,70	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,56	0,75

Таблица 371. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,78	0,94
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,72	0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,64	0,54	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,63	0,54	0,72

Таблица 370. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,78	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,71	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,56	0,74

Таблица 372. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,80	0,95
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,71	0,62	0,80



Таблица 372. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,81	0,75	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,69	0,60	0,78

Таблица 373. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,78	0,94
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,57	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,72	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,56	0,75

Таблица 374. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,72	0,96
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,66	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,53	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,59	0,76

Матрицы коэффициентов

Таблица 376. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная цена	аналог				
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,31	1,52
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00



Таблица 377. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,30	1,54
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,18
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Таблица 379. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,26	1,59
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,09	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,26
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,79	1,00

Таблица 381. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,27	1,45
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,08	1,26
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,93	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,79	0,85	1,00

Таблица 378. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,27	1,57
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,36
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,91	1,00	1,24
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,74	0,81	1,00

Таблица 380. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,25	1,41
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,09	1,23
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,92	1,00	1,13
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,81	0,89	1,00

Таблица 382. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,28	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,10	1,29
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,25	1,53
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,10	1,32
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,91	1,00	1,20
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,76	0,83	1,00

Таблица 384. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,30	1,55
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Таблица 385. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,25	1,48
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,10	1,31
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,91	1,00	1,18
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,68	0,77	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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

В открытых источниках информации 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 информации 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 других характеристик улучшений (зданий) были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту, тип парковки.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.



Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,85	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,86	0,91

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,89	0,98

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,85	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,88	0,96

Матрицы коэффициентов

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,02
	внутри квартала	0,89	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,80	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,85	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

Таблица 98. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,82	0,90

Матрицы коэффициентов

Таблица 100. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,12
	внутри квартала	0,89	1,00

Таблица 102. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,12
	внутри квартала	0,89	1,00

Таблица 103. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,07
	внутри квартала	0,93	1,00

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,03
	внутри квартала	0,88	1,00

Таблица 108. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Таблица 101. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,11
	внутри квартала	0,90	1,00

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Таблица 109. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,15
	внутри квартала	0,87	1,00

Таблица 110. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,82	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,82	0,85

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,76	0,90

Таблица 191. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,80	0,94

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,75	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,77	0,90

Матрицы коэффициентов

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог	
	свободный	закрытый
объект	1,00	1,19
оценки	0,84	1,00

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог	
	свободный	закрытый
объект	1,00	1,20
оценки	0,83	1,00

Таблица 192. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,85	0,77	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,74	0,91

Таблица 193. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,77	0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 196. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка	аналог	
	свободный	закрытый
объект	1,00	1,21
оценки	0,83	1,00

Таблица 197. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена/арендная ставка	аналог	
	свободный	закрытый
объект	1,00	1,15
оценки	0,87	1,00

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог	
	свободный	закрытый
объект	1,00	1,18
оценки	0,85	1,00

Таблица 199. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,21
	оценки	закрытый	0,83

Таблица 200. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,19
	оценки	закрытый	0,84

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,22
	оценки	закрытый	0,82

Таблица 201. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,20
	оценки	закрытый	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. Анализ открытых источников информации показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка объектов коммерческой недвижимости незавершенного строительства (в основном представлены актуальные цены предложений для жилой и коммерческой недвижимости и анализы рынка за ретроспективный период только для жилой недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке объектов коммерческой недвижимости незавершенного строительства в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

2. Спрос и предложение. 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 с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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 зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка объектов общественного назначения, аналогичных оцениваемому объекту, в регионе может быть оценена как «ниже средней».

Срок экспозиции данных объектов составляет от 7 до 12 мес.

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

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

8. 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 объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемый объект – объект незавершенного строительства, данный объект недвижимости входит в состав строящегося объекта «Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийск» и представляет собой его часть, а именно: блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, который после завершения строительства должен быть представлен отдельно стоящим зданием нежилого назначения.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, в соответствии с правоустанавливающими документами, а также вышесказанными заключениями, оцениваемый объект может использоваться (при условии завершения его строительства) только в качестве объекта недвижимости в соответствии его назначением.

В текущем состоянии (объект незавершенного строительства) оцениваемый объект по своему прямому назначению использоваться не может, ввиду его текущего состояния (строительной готовности).

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 (зданий и сооружений)

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 неустраняемым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустраняемый 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 рынку 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 и обоснование 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 объекта незавершенного строительства представлен в табл. 31.

Таблица 31.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости объекта незавершенного строительства

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта незавершенного строительства используется затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.2.1. Общие положения

При проведении оценки стоимость объекта оценки затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{з\у},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{з\у}$ - стоимость земельного участка, руб.

В соответствии с заданием на оценку, при проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым объектом не определяется.

По данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки объекта примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость объекта недвижимости (улучшения), с учетом износа, руб.

6.2.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^m C_j) * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i * K_{Г},$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость замещения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\sum_{j=1}^m C_j$ - сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости замещения объекта;

$K_{Г}$ - значение коэффициента строительной готовности объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{ПЕР} = C_{ПЕР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{ПОЛ} = C_{ПОЛ} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПОЛ}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{КАР} = 0,6 * C_{КАР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{КАР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 32.

Таблица 32.
Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{снр}$	K_o	$S_o/S_{снр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c, α_i - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в

справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта. Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога).

Расчет данной поправки проводится для «базового» региона (Московская область) для которого приведены базовые удельные стоимости строительства в соответствующем справочнике укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I_{ИЦС\#14}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{ИЦС\#18}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{ИЦС\#21}^{01.10.2022/01.01.2022}}{I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984} * I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}} \right) * I_{ИЦС\#22}^{31.12.2022/01.10.2022} * I_{ИЦС\#26}^{31.12.2023/01.01.2023} * I_{ИЦС\#30}^{31.12.2024/01.01.2024} * I_{ИЦС\#31}^{Датаоценки\ 31.12.2024}$$

где:

$I_{ИЦС\#14}^{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#18}^{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#21}^{01.10.2022/01.01.2022}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#22}^{31.12.2022/01.10.2022}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. по отношению к ценам на 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#26}^{31.12.2023/01.01.2023}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) по отношению к ценам на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#30}^{31.12.2024/01.01.2024}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) по отношению к ценам на 31.12.2023 г. (01.01.2024) г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#31}^{Датаоценки\ 31.12.2024}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на дату оценки по отношению к 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительные – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно –



аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена 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), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта незавершенного строительства.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано Здание отелей/гостиниц от 5 до 11 этажей, площадью от 14 200 до 19 200 кв. м., класс конструктивной системы КС-1, класс Standart (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047, стр.429). Описание объекта-аналога представлено ниже:

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ																Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3		КС-1	
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:									
Высота этажа до 3 м										ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruO3.10.000.0047										от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Standard	руб. на 1 м ³	14 669					
ruO3.10.000.0048										от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Econom	руб. на 1 м ³	11 392					
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕСОСРЕДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПРОВОДА	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КОЗЫРЬКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
352,1 2,40%	396,7 2,70%	890,3 6,07%	821,5 5,60%	1756,9 11,98%	118,8 0,81%		560,1 3,82%	861,1 5,87%	811,2 5,53%	1141,5 7,78%	748,1 5,10%	2113,9 14,41%	2143,2 14,61%	1339,3 9,13%	306,6 2,09%	308,1 2,10%	14669,4 100,00%		
352,1 3,09%	354,2 3,11%	593,5 5,21%	657,2 5,77%	1756,9 15,42%	95,1 0,83%		373,4 3,28%	688,9 6,05%	540,8 4,75%	1121,3 9,84%	498,8 4,38%	1409,3 12,37%	1428,8 12,54%	1071,5 9,41%	245,3 2,15%	205,4 1,80%	11392,3 100,00%		

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или

сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (СО) рассчитывается по формуле:

$$CO = CC \times \varphi O / \varphi C,$$

где:

СО и СС - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φO и φC — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т. д.).

При наличии отделочного слоя в наружных стенах к стоимостным коэффициентам таблиц «СТЕНЫ. А. Стены кирпичные и бетонные» и «СТЕНЫ. Б. Стены деревянные» следует добавлять показатели таблиц СТЕНЫ. А.1 и СТЕНЫ. Б.1 в соответствии с конструктивными решениями в показателях из справочника серии «Справочник оценщика» издания КО-ИНВЕСТ и оцениваемого объекта.

В объекте-аналоге из справочника УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047 наружные стены кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1.

Соответственно значение показателя $\varphi C = 1$ (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.3).

В оцениваемом объекте наружные стены газобетонные толщиной 300 мм (30 см).

Соответственно значение показателя $\varphi O = 0,4$ (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.58).

Таким образом, величина корректировки на различия в конструктивных решениях составит:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right) = 890,3 * \left(\frac{0,4}{1} - 1 \right) = -534,18 \text{ руб./куб.м.}$$

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в общей площади, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{S_o}{S_{\text{спр.}}},$$

где:

S_o - общая площадь объекта недвижимости, кв. м;

$S_{\text{спр.}}$ - общая площадь объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, кв. м.

Коэффициент соотношения общей площади объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{7\ 059}{14\ 200} = 0,5$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 32, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1,1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = \left(\frac{I_{\text{ИЦС\#14}}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{\text{ИЦС\#18}}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{\text{ИЦС\#21}}^{01.10.2022/01.01.2022} \right) * \frac{I_{\text{ИЦС\#94}}^{01.01.2016/1984}}{I_{\text{ИЦС\#30}}^{01.01.2000/1984}} * I_{\text{ИЦС\#22}}^{31.12.2022/01.10.2022} * I_{\text{ИЦС\#26}}^{31.12.2023/01.01.2023} * I_{\text{ИЦС\#30}}^{31.12.2024/01.01.2024} * I_{\text{ИЦС\#31}}^{\text{Датаоценки 31.12.2024}}$$

где:

$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\ №114}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\ №118}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\ №121}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I_{01.01.2016/1984}^{ИЦС\ №94}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{01.01.2000/1984}^{ИЦС\ №30}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{31.12.2022/01.10.2022}^{ИЦС\ №122}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. по отношению к ценам на 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{31.12.2023/01.01.2023}^{ИЦС\ №126}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) по отношению к ценам на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. для Московской области;

$I_{31.12.2024/01.01.2024}^{ИЦС\ №130}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) по отношению к ценам на 31.12.2023 г. (01.01.2024) г. для Московской области;

$I_{Датаоценки\ 31.12.2024}^{ИЦС\ №131}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений

Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области	Класс конструктивных элементов здания (сооружения)
	КС-1
$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\ №114}$	8,343
$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\ №118}$	1,112
$I_{01.01.2016/1984}^{ИЦС\ №94}$	133,131
$I_{01.01.2000/1984}^{ИЦС\ №30}$	17,49
$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\ №121}$	1,097
$I_{31.12.2022/01.10.2022}^{ИЦС\ №122}$	1,0132*
$I_{31.12.2023/01.01.2023}^{ИЦС\ №126}$	1,1042**
$I_{31.12.2024/01.01.2024}^{ИЦС\ №130}$	1,0681***
$I_{Датаоценки\ 31.12.2024}^{ИЦС\ №131}$	1,0531****
Рассчитанное значение $K_{пер}$	1,6825

Подтверждение информации

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 114

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

55

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 на 01.01.2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01.01.2000 г., без НДС
 Для расположенных севернее Полярного круга территорий трех краев и областей, которые помечены знаком "*", следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

ЗДАНИЯ
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:

Экономические районы, края, области	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия*	8,213	7,931	12,193	8,549	10,308	10,151	9,708	7,783	9,847	9,198
Республика Коми (южнее Полярного круга)	8,410	7,957	12,000	7,021	10,831	11,094	11,604	10,754	10,335	7,786
Республика Коми (севернее Полярного круга)*	8,410	7,957	12,000	7,021	10,831	11,094	11,604	10,754	10,335	7,786
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	8,803	6,691	13,677	8,599	9,828	9,705	9,635	7,343	8,505	9,175
Архангельская область (севернее Поляр. круга)*	8,803	6,691	13,677	8,599	9,828	9,705	9,635	7,343	8,505	9,175
Вологодская область	8,285	8,276	12,831	7,996	9,575	9,524	9,427	8,822	9,524	7,998
Мурманская область *	8,410	7,733	13,113	6,271	10,269	10,371	9,992	7,687	9,412	8,601
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	8,463	8,092	13,189	8,201	11,254	10,899	10,809	8,956	10,342	8,903
Ленинградская область	9,984	9,249	17,106	8,129	11,900	11,536	11,753	9,326	10,614	9,469
Новгородская область	7,670	7,164	11,518	7,830	9,331	9,673	9,008	7,783	7,916	8,220
Псковская область	9,054	7,772	13,298	8,832	9,705	9,767	9,908	6,779	8,520	7,928
Центральный район										
Брянская область	8,030	9,308	11,474	7,523	10,134	10,738	10,454	9,978	11,142	8,443
Владимирская область	9,470	8,548	13,017	9,392	10,298	10,521	9,909	7,830	8,662	9,096
Ивановская область	10,615	10,166	15,355	9,183	11,794	11,422	11,191	10,646	11,941	10,328
Калужская область	9,713	10,216	15,453	8,392	12,088	12,440	12,147	11,396	12,215	9,922
Костромская область	6,639	6,721	8,420	7,103	8,115	8,299	8,390	7,663	7,150	8,383
г.Москва	8,965	9,187	14,345	8,293	12,144	11,488	10,948	9,932	10,978	9,654
Московская область	8,343	10,102	12,832	8,158	11,989	11,528	11,195	10,683	11,759	8,706
Орловская область	8,303	8,424	11,991	8,525	10,143	9,914	9,999	9,291	9,419	8,154
Рязанская область	8,395	8,108	11,611	7,471	10,294	9,997	10,051	9,894	10,431	8,134
Смоленская область	8,105	7,536	11,202	7,977	9,254	9,787	9,728	8,839	9,101	8,163

2
Строительно-монтажные работы

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 118

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ
ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 на 01.01.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2021 г., без НДС

ЗДАНИЯ
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:

Федеральные округа, края, области	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,119	1,107	1,095	1,130	1,107	1,112	1,112	1,117	1,119	1,124
Брянская область	1,121	1,112	1,096	1,132	1,111	1,116	1,117	1,124	1,120	1,123
Владимирская область	1,116	1,108	1,090	1,129	1,105	1,112	1,111	1,116	1,118	1,122
Воронежская область	1,111	1,099	1,084	1,125	1,100	1,106	1,106	1,111	1,113	1,117
г.Москва	1,089	1,078	1,064	1,110	1,076	1,083	1,084	1,088	1,091	1,097
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,108	1,109	1,113	1,114	1,117
Ивановская область	1,124	1,114	1,101	1,132	1,113	1,118	1,117	1,122	1,122	1,125
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,116	1,116	1,121	1,123	1,125
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,132	1,114	1,120	1,119	1,124	1,127	1,130
Курская область	1,118	1,107	1,095	1,127	1,107	1,113	1,114	1,118	1,120	1,125
Липецкая область	1,123	1,112	1,100	1,130	1,113	1,119	1,119	1,123	1,125	1,128
Орловская область	1,122	1,114	1,096	1,132	1,113	1,120	1,120	1,124	1,125	1,125
Рязанская область	1,120	1,108	1,098	1,130	1,108	1,113	1,115	1,119	1,119	1,125
Смоленская область	1,117	1,105	1,091	1,129	1,107	1,112	1,113	1,118	1,120	1,123
Тамбовская область	1,126	1,114	1,103	1,132	1,114	1,119	1,119	1,123	1,126	1,131
Тверская область	1,111	1,100	1,087	1,125	1,101	1,107	1,108	1,112	1,114	1,117
Тульская область	1,114	1,103	1,088	1,128	1,102	1,108	1,107	1,113	1,115	1,118
Ярославская область	1,117	1,104	1,093	1,127	1,104	1,110	1,110	1,115	1,116	1,122

2
Строительно-монтажные работы



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 на 01.01.2016 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для регионов южнее Северного Полярного круга территории тех краев и областей, которые получают индексы в %, следует соответственно применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:						
	кирпича		железобетона		панельно-каркасных		стали
	кирпича	кирпича с теплоизоляцией и облицовкой	железобетона	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	железобетона и стали	железобетона и стали
с несущими конструкциями преимущественно из:							
железобетона и стали		железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	железобетона и стали	железобетона и стали
Класс конструктивных систем							
КС-1		КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6
КС-6А		КС-6Б		КС-7			
Северный район							
Республика Карелия*	113,640	120,550	148,697	147,699	154,037	155,377	147,731
Республика Коми (южнее Полярного круга)	116,010	119,936	160,192	94,011	150,296	156,420	143,170
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	116,010	119,936	160,192	94,011	150,296	156,423	143,170
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488
Архангельская область (север. Поляр. кр.)	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488
Вологодская область	110,353	109,734	142,985	125,516	141,148	143,819	136,008
Мурманская область*	115,547	117,610	172,510	99,347	157,261	159,150	150,727
Северо-Западный район							
г. Санкт-Петербург	134,192	141,742	185,830	138,836	180,396	185,692	169,822
Ленинградская область	145,788	150,539	217,611	134,732	193,207	198,761	187,336
Новгородская область	119,773	126,464	169,644	132,481	153,716	161,716	152,662
Псковская область	103,166	106,381	133,137	110,118	132,483	133,635	127,437
Центральный район							
Брянская область	109,017	114,778	129,206	127,284	136,724	147,652	131,557
Владимирская область	118,224	122,650	145,132	125,136	142,709	149,847	137,322
Ивановская область	116,943	120,849	142,734	131,272	145,806	151,730	137,214
Калужская область	114,958	115,127	147,356	122,846	146,672	154,396	140,550
Костромская область	97,779	100,528	122,837	106,753	126,268	136,213	120,162
г. Москва	151,871	171,334	235,647	151,334	216,610	214,907	201,689
Московская область	133,131	145,704	178,422	158,750	179,484	181,710	168,309
Орловская область	111,082	121,869	144,344	121,802	148,690	155,266	142,207
Рязанская область	106,234	107,692	132,227	126,421	137,704	143,640	130,910
Смоленская область	103,779	109,559	133,381	126,454	140,362	145,791	136,252
Тверская область	108,459	118,203	150,243	117,521	149,990	154,903	146,048
Тульская область	117,419	118,340	149,870	139,857	149,251	153,296	144,625
Тюменская область	114,932	114,792	142,260	115,204	142,713	148,805	137,733

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ
 На декабрь 1999 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:						
	кирпича		железобетона		панельно-каркасных		стали
	кирпича	кирпича с теплоизоляцией и облицовкой	железобетона	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	железобетона и стали	железобетона и стали
с несущими конструкциями преимущественно из:							
железобетона и стали		железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	железобетона и стали	железобетона и стали
Класс конструктивных систем							
КС-1		КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Северный район							
Республика Карелия	14,992	17,206	18,439	18,729	18,297	18,710	16,354
Республика Коми (южнее Полярного круга)	13,512	16,430	13,996	16,666	16,068	15,424	15,795
Республика Коми (севернее Полярного круга)	13,512	16,430	13,996	16,666	16,068	15,424	15,795
Архангельская область (южнее Полярного круга)	14,635	18,498	15,826	21,229	20,463	20,225	16,647
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	14,635	18,498	15,826	21,229	20,463	20,225	16,647
Вологодская область	14,753	17,276	16,384	19,519	19,025	18,906	16,344
Мурманская область	14,206	17,974	16,333	18,960	17,912	18,285	15,291
Северо-Западный район							
г. Санкт-Петербург	18,601	26,059	18,127	26,004	24,923	24,406	20,031
Ленинградская область	15,154	17,275	16,704	19,453	19,731	18,728	17,047
Новгородская область	16,173	19,540	17,019	20,797	19,920	20,696	16,015
Псковская область	11,624	12,873	12,781	15,727	15,346	15,041	13,931
Центральный район							
Брянская область	13,191	13,699	17,144	15,126	15,046	14,509	13,531
Владимирская область	13,674	16,338	14,521	17,776	17,291	17,452	15,297
Ивановская область	12,040	13,211	15,164	15,284	15,495	15,232	13,042
Калужская область	13,209	14,351	15,433	15,852	15,408	15,110	13,775
Костромская область	14,970	18,822	15,001	18,655	18,707	17,557	17,565
г. Москва	17,916	24,457	18,927	24,065	23,237	23,607	19,733
Московская область	17,490	20,652	20,773	19,940	19,864	19,853	18,590
Орловская область	13,553	16,633	14,983	18,088	18,040	17,364	14,436

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ											
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН											
69											
2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ											
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС											
Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких станочных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких станочных блоков	железобетона		панелей «санд- вич»	стекля, свето- прозрач- ного материала	панелей «сандвич»	дропо- сны		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древес- ины	железобетона в бескар- касных системах		стали в карка- сных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных материалов	
Класс конструктивных систем											
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7											
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,112	1,100	1,082	1,133	1,097	1,101	1,101	1,109	1,108	1,112	
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,103	1,108	1,109	1,115	1,110	1,115	
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,110	1,109	1,113	
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,096	1,103	1,102	1,106	
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,116	1,072	1,079	1,079	1,084	1,083	1,091	
Московская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,086	1,089	1,091	1,096	1,094	1,098	
Ивановская область	1,117	1,106	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113	
Калужская область	1,106	1,098	1,078	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109	
Костромская область	1,115	1,105	1,085	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115	
Курская область	1,107	1,099	1,078	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111	
Липецкая область	1,110	1,103	1,082	1,128	1,095	1,106	1,104	1,111	1,108	1,114	
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,136	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,116	
Рязанская область	1,111	1,101	1,082	1,132	1,100	1,105	1,108	1,112	1,109	1,114	
Смоленская область	1,111	1,101	1,079	1,129	1,095	1,101	1,105	1,109	1,105	1,114	
Тамбовская область	1,113	1,106	1,085	1,138	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117	
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,102	1,102	

Строительно-монтажные работы

Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 122)

Выпуск 122 · январь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Строительно-монтажные работы	БЕЗ НДС								
	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ							
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область		
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472		
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232		
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470		
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714		
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0883	1,0789	1,0805	1,0741	1,0858		
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789		
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858		
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928		
3 кв. 2022	1,0998	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021		
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974		
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021		
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0789	1,0939	1,1068		
4 кв. 2022	1,1135	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163		
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0985	1,1115		
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163		
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212		
1 кв. 2023 Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309		
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1131	1,1260		
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309		
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1343	1,1228	1,1001	1,1229	1,1358		



Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 126)

Выпуск 126 • январь 2024

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
январь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2023	1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0064	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 кв. 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0153	1,0153
3 кв. 2023	1,0467	1,0470	1,0462	1,0461	1,0439	1,0471	1,0471
Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
Август 2023	1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
Сентябрь 2023	1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627	1,0628
4 кв. 2023	1,0941	1,0972	1,0934	1,0913	1,0928	1,0998	1,0937
Октябрь 2023	1,0791	1,0802	1,0760	1,0763	1,0766	1,0753	1,0771
Ноябрь 2023	1,0945	1,0975	1,0937	1,0920	1,0938	1,0900	1,0944
Декабрь 2023	1,1088	1,1138	1,1105	1,1056	1,1077	1,1042	1,1097
1 кв. 2024 Прогноз	1,1268	1,1322	1,1287	1,1235	1,1259	1,1218	1,1278
Январь 2024	1,1178	1,1229	1,1195	1,1145	1,1168	1,1129	1,1187
Февраль 2024	1,1268	1,1322	1,1287	1,1234	1,1259	1,1218	1,1278
Март 2024	1,1359	1,1415	1,1379	1,1324	1,1351	1,1307	1,1369

Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 130)

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.30.069.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
январь 2024	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2024	1,0061	1,0076	1,0063	1,0052	1,0050	1,0065	1,0056
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 кв. 2024	1,0194	1,0210	1,0202	1,0180	1,0180	1,0199	1,0179
Апрель 2024	1,0153	1,0169	1,0161	1,0139	1,0139	1,0158	1,0138
Май 2024	1,0194	1,0209	1,0202	1,0180	1,0179	1,0199	1,0179
Июнь 2024	1,0235	1,0253	1,0243	1,0220	1,0220	1,0240	1,0219
3 кв. 2024	1,0336	1,0348	1,0325	1,0322	1,0307	1,0327	1,0305
Июль 2024	1,0276	1,0302	1,0284	1,0263	1,0261	1,0280	1,0262
Август 2024	1,0316	1,0347	1,0325	1,0302	1,0300	1,0321	1,0302
Сентябрь 2024	1,0416	1,0395	1,0366	1,0402	1,0358	1,0381	1,0352
4 кв. 2024	1,0622	1,0606	1,0573	1,0602	1,0552	1,0580	1,0582
Октябрь 2024	1,0517	1,0501	1,0470	1,0500	1,0453	1,0479	1,0458
Ноябрь 2024	1,0622	1,0605	1,0573	1,0602	1,0554	1,0580	1,0561
Декабрь 2024	1,0727	1,0711	1,0675	1,0703	1,0650	1,0681	1,0667
1 кв. 2025 Прогноз	1,0892	1,0877	1,0839	1,0867	1,0813	1,0844	1,0831
Январь 2025	1,0809	1,0794	1,0757	1,0785	1,0731	1,0762	1,0748
Февраль 2025	1,0891	1,0876	1,0839	1,0867	1,0812	1,0844	1,0831
Март 2025	1,0975	1,0960	1,0922	1,0950	1,0895	1,0927	1,0914



Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 131)

Печать страницы

<https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.31.069.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2025

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

без НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
до декабря 2024	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2024	0,9503	0,9532	0,9557	0,9511	0,9558	0,9549	0,9543
Апрель 2024	0,9465	0,9493	0,9519	0,9473	0,9520	0,9511	0,9504
Май 2024	0,9503	0,9531	0,9557	0,9511	0,9558	0,9549	0,9542
Июнь 2024	0,9541	0,9572	0,9595	0,9549	0,9596	0,9587	0,9581
3 Кв. 2024	0,9636	0,9661	0,9672	0,9644	0,9678	0,9669	0,9661
Июль 2024	0,9580	0,9618	0,9634	0,9588	0,9635	0,9625	0,9621
Август 2024	0,9617	0,9660	0,9672	0,9625	0,9672	0,9664	0,9658
Сентябрь 2024	0,9710	0,9705	0,9710	0,9718	0,9726	0,9719	0,9705
4 Кв. 2024	0,9902	0,9901	0,9904	0,9905	0,9905	0,9906	0,9902
Октябрь 2024	0,9805	0,9803	0,9808	0,9810	0,9815	0,9811	0,9804
Ноябрь 2024	0,9902	0,9900	0,9905	0,9905	0,9910	0,9906	0,9901
Декабрь 2024	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2025	1,0091	1,0090	1,0091	1,0090	1,0165	1,0150	1,0091
Январь 2025	1,0045	1,0045	1,0046	1,0045	1,0082	1,0074	1,0046
Февраль 2025	1,0092	1,0090	1,0090	1,0090	1,0166	1,0149	1,0092
Март 2025	1,0137	1,0136	1,0137	1,0135	1,0249	1,0225	1,0135
2 Кв. 2025 Прогноз	1,0229	1,0228	1,0229	1,0225	1,0403	1,0378	1,0227
Апрель 2025	1,0183	1,0182	1,0183	1,0180	1,0325	1,0301	1,0181
Май 2025	1,0229	1,0228	1,0229	1,0225	1,0403	1,0378	1,0227
Июнь 2025	1,0275	1,0274	1,0275	1,0271	1,0481	1,0454	1,0273

Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 121, 122, 126, 130, 131.

2. Расчёты оценщика.

* , ** , *** - в связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки 02.08.2024 г., а данные, представленные в разд. 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Выпуск № 121, октябрь 2022 г. издательства КО-ИНВЕСТ, приведены по состоянию на 01.10.2022 г., то необходимо ввести коэффициент, учитывающий разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

* - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 122, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.10.2022 г. (конец сентября 2022 г.) – 1,0939;
- по состоянию на 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) – 1,1083.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{31.12.2022}}{I_{01.10.2022}},$$

где:

$I_{31.12.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 31.12.2022 г. (декабрь 2022 г.);

$I_{01.10.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 01.10.2022 г. (сентябрь 2022 г.).

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г и данными, представленными в используемом источнике информации, составит:

$$K_{nep} = \frac{1,1083}{1,0939} = 1,0132$$

** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 126, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.01.2023 г. (конец декабря 2022 г.) – 1,0;
- по состоянию на 31.12.2023 г. – 1,1042.

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2023 г и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.), составит:

$$K_{nep} = \frac{1,1042}{1,0} = 1,1042$$

*** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 130, 2024 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.01.2024 г. (конец декабря 2023 г.) – 1,0;
- по состоянию на 31.12.2024 г. – 1,0681.

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.), составит:

$$K_{nep} = \frac{1,0681}{1,0} = 1,0681$$

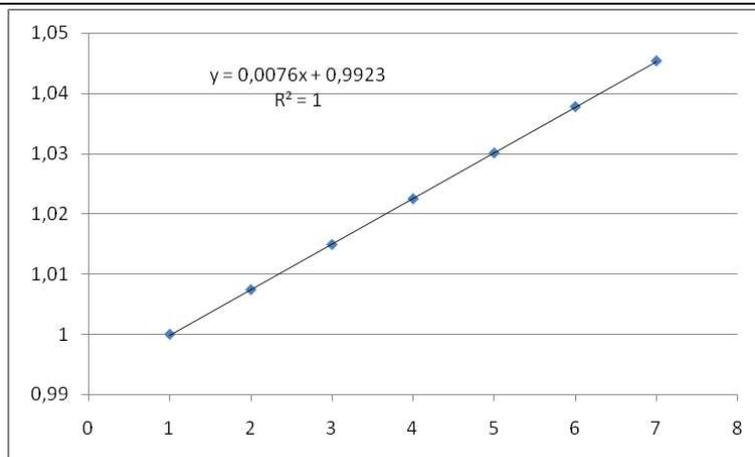
**** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2025 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 131, 2025 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.01.2025 г. (конец декабря 2024 г.) – 1,0;
- по состоянию на дату оценки – данные отсутствуют.

На основе индексов на строительно – монтажные работы в Московской области за период январь – июнь 2025 г. был спрогнозирован индекс на строительно – монтажные работы в Московской области на июль 2025 г.

Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области за указанный период представлена на рис. 8.



где: 1 – декабрь 2024 г. ... 7 – июнь 2025 г.

Рис. 8. Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области

Таким образом, рассчитанное (спрогнозированное) значение индекса на строительно – монтажные работы в Московской области в июле 2025 г. составит: $0,0076 \cdot 8 + 0,9923 = 1,0531$.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.), имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{31.12.2024}}$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - значение прогнозного индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на конец июля 2025 г.;

$I_{31.12.2024}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.).

Расчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.), составит:

$$K_{пер} = \frac{1,0531}{1,0} = 1,0531$$

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент (поправка (коэффициент), учитывающая регион нахождения объекта)

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных в Тюменской области южнее 60-й параллели и имеющих класс конструктивной системы КС-1А, составляет 0,959. Копия страницы Справочника приведена ниже:

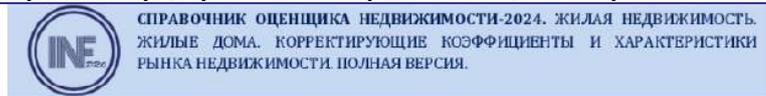
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетонная сталь	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,697	0,732	0,787	0,716	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,649	0,618	0,798	0,637	0,691	0,657	0,690	0,736	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,639	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,668	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Крымский федеральный округ	0,908	0,840	0,924	0,633	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,781	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,853	0,948	0,844	0,883	0,867	0,863	0,853	0,887
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,893	0,732	0,777	0,620	0,782	0,799	0,828	0,830	0,847	0,824
Удмуртская Республика	1,008	0,961	1,003	0,929	0,991	0,978	0,998	0,982	1,003	1,012
Курганская область	0,843	0,811	0,751	0,833	0,766	0,814	0,800	0,827	0,845	0,881
Оренбургская область	0,882	0,826	0,878	0,832	0,851	0,893	0,867	0,894	0,880	0,865
Пермский край	0,860	0,837	0,840	0,791	0,847	0,880	0,906	0,896	0,863	0,913
Свердловская область	0,924	0,826	0,907	0,934	0,878	0,885	0,892	0,900	0,883	0,928
Челябинская область	1,014	0,945	1,028	0,832	0,963	0,970	0,977	0,991	0,973	0,951
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,731	0,656	0,632	0,792	0,677	0,731	0,705	0,752	0,714	0,749
Алтайский край	0,797	0,762	0,710	0,799	0,749	0,784	0,780	0,803	0,779	0,807
Кемеровская область	0,880	0,862	0,809	0,801	0,854	0,910	0,875	0,903	0,958	0,919
Новосибирская область	0,843	0,803	0,835	0,763	0,815	0,854	0,847	0,894	0,878	0,864
Омская область	0,920	0,927	0,896	1,235	0,890	0,932	0,921	0,947	0,937	0,938
Томская область (южнее 60-параллели)	0,910	0,918	0,882	0,731	0,876	0,934	0,906	0,927	0,988	0,921
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,022	0,959	1,049	0,917	0,997	0,995	1,004	0,996	1,033	1,058
Тюменская область (севернее 60-паралл.)*	1,215	1,140	1,247	1,090	1,186	1,183	1,194	1,184	1,228	1,258

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Значения прибыли предпринимателя приведены в табл.35.

Таблица 35.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство



12.1.4. ПРИБЫЛЬ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ/ОТРАСЛИ: СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (ПО ДАННЫМ АНАЛИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ)

Дополнительно мы проанализировали данные из альтернативных источников. На основании данных, полученных от школы оценщиков LABRATE.RU, ООО «ИнформОценкаПро» была рассчитана прибыль по виду деятельности/отрасли: строительство жилых и нежилых зданий.

Таблица 298. Прибыль по виду деятельности/отрасли: строительство жилых и нежилых зданий³⁴

№	Категория городов	Среднее значение	Медиана
1	Москва	10,1%	6,4%
2	Московская область	10,5%	6,8%
3	Санкт-Петербург	10,4%	6,7%
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	6,8%
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,3%	7,6%
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,1%	8,2%
7	Курортные регионы	-	-

³⁴ Источник информации: школа оценщиков LABRATE.RU. Расчеты произведены ООО «ИнформОценкаПро»

В настоящем отчете, учитывая характеристики и местоположение объекта оценки, значение величины прибыли предпринимателя было принято на среднем уровне 12,1% годовых при строительстве жилых и нежилых зданий в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Коэффициент учёта прибыли предпринимателя определяется с учетом срока строительства по формуле:

$$K_{III} = (1 + III)^{n/12},$$

где:

III - годовая прибыль предпринимателя в %;

n - срок строительства в месяцах.

Нормативные сроки строительства объектов, использованные в расчётах, указаны ниже.

Объект	Характеристика	Норма продолжительности строительства, мес					Показатель	Нормы задела в строительстве по месяцам, 3											
		общая	в том числе					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			подготовительный период	подземная часть	надземная часть														
7. Здание десятиэтажное	кирпичное и из мелких блоков	6	1	1	4,5	1,5	К	9	24	40	55	72	83	94	100				
	6000																		
	крупнопанельное	6,5	1	1	3,5	1	К	7	16	32	41	48	55	62	69	76	83	90	97
	крупноблочное	8	1	1	4,5	1,5	К	6	15	26	41	58	76	94	100				
	каркасно-панельное	9	1	1	6	1	К	6	12	26	40	53	66	79	92	100			
	объемно-блочные	4,5	1	1	2	0,5	К	6	16	63	97	100							
	монолитное	9,5	1	1	6	1,5	К	5	16	28	40	48	58	68	80	97	100		
	кирпичное и из мелких блоков	10	1	1,5	5,5	2	К	7	21	32	43	53	64	74	85	93	100		
	8000																		
	крупнопанельное	6,5	1	1	3,5	1	К	7	16	32	41	48	55	62	69	76	83	90	97
	крупноблочное	8	1	1	4,5	1,5	К	6	15	26	41	58	76	94	100				
	каркасно-панельное	9	1	1	6	1	К	6	12	26	40	53	66	79	92	100			
	объемно-блочные	5	1	1	2,5	0,5	К	6	16	46	75	100							
	монолитное	10,5	1	1	7	1,5	К	6	14	24	34	44	54	65	72	82	96	100	
кирпичное и из мелких блоков	11	1	1,5	6,5	2	К	5	12	23	33	43	53	63	73	83	93	100		
10000																			
крупнопанельное	7	1	1	4	1	К	8	27	42	59	75	92	100						

Источник: 1. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений часть 2. Ссылка <http://sniprf.ru>

Площадь объекта составляет 7 059 кв. м, а данные выше о сроках строительства 9-ти этажных зданий приведены для зданий площадью 6 000 кв. м и 8 000 кв. м.

Соответственно, в рамках настоящего отчета использовалось среднее значение для сроков строительства 9-ти этажных зданий из кирпича и мелких блоков в размере 10,5 мес. $((10+11)/2=10,5)$

Таким образом, рассчитанное значение коэффициента учёта прибыли предпринимателя, с учетом округлений, составит:

$$K_{III} = (1 + 12,1/100)^{10,5/12} = 1,105 \text{ или } 10,5\%$$

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена 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), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

4. Определение износа

В общем случае стоимость объектов недвижимости (улучшений), с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - \Phi_{физ}) * (1 - \Phi_{функ}) * (1 - \Phi_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$\Phi_{физ}$ - величина физического износа, %;

$\Phi_{функ}$ - величина функционального износа, %;

$\Phi_{вн}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем отчете для оцениваемого объекта определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном отчете для оценки физического износа применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используются данные, представленные в табл. 36.

Таблица 36.

Экспертные оценки физического износа		
Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: 1. Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404. Ссылка: http://proopt.ru/NORMATIV/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Исходя из результатов проведенного осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта и данных таблицы 36, оценщик пришел к выводу о том, что физический износ объекта приближается к верхней границе диапазона 0-20%, т.к. объект значительное время находится в текущем (незавершенном строительством) состоянии и подвержен внешнему климатическому воздействию. Также, согласно данным, представленным заказчиком (Справка о техническом состоянии объекта незавершенного строительства (исх. № 28 от 01.07.2025 г. ООО «Азбука Девелопмент») значение физического износа объекта определено на уровне 16%.

Но необходимо отметить следующее, в соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf): «Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».

Таким образом, определенное экспертным путем значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Соответственно, значение физического износа составит 48% ($16\% \cdot 3 = 48\%$).

5. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом округлений представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета стоимости объекта	
Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	14 669,0
Поправки первой группы, руб.	-534,18
Поправки второй группы, в т.ч.:	1,96
- поправка на разницу в объеме или площади	1,1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка учитывающая изменение цен в строительстве	1,6825
- поправка учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,959
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя	1,105
- поправка, учитывающая НДС	1,0
Стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	27 704
Количество единиц сравнения, куб. м.	25 539,78
Стоимость затрат на воспроизводство объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	707 554 000
Коэффициент строительной готовности	0,1
Физический износ, %	48
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	36 793 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта 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 – затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 793 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 793 000

**(Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто три тысячи)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.
4. Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 121, 122, 126, 130, 131.

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
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



115-71

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101059		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/001/2014-665		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 27, корп 1		
Площадь, м2:	7059		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	7059	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое здание		
Кадастровая стоимость, руб.:	4089702.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0000000:2721, 86:12:0000000:5918		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Алхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", 7704750193		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A0231B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование Югры) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. сиз. 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес: УМЦ(Югра))

18.11.2024 10:40

Эксперт I категории (должность) Падрина Л.В. (ФИО, наименование организации, наименование должности)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A0231B64597F1E2579BEF80 (сервисный номер сертификата субъекта проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (сроки действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФРГО, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

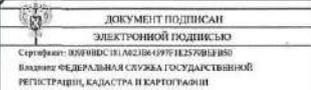


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059-30	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	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	Общая долевая собственность 86:12:0101059-30-86/041/2021-4 03.03.2021 09:19:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 09:19:02
	номер государственной регистрации:		86:12:0101059-30-86/041/2021-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147 данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (далее по тексту: Учреждение)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. сик. 6238488, тел. 122 (доб. 4) (адрес Учреждения)

18.11.2024 10:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт I категории Шадрина Л.В. (подпись) (ФИО уполномоченного сотрудника ИМОЦ)

МФП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A0238B64597F1E2579BEF50 (сервисный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



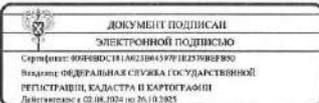
Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.03.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809F0BD5C181A0234B64597E1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Фидиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование Учреждения) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. сии, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес Учреждения)
18.11.2024-19.40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Эксперт 1 категории (должность) Шадрова Л.В. (Ф.И.О.)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BD5C181A0234B64597E1E2579BEF80 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (сроки действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Ф.И.О., должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.08.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 004F0BDC181A023B646597FE2579BEFB50 Выдано: ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югра» в Сургутском районе (далее именованное УМЦ Югра)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. сиз. 628408, тел. 122 (доб. 4)
(далее УМЦ Югра)

18.11.2024 10:40

Эксперт 1 категории (должность)

Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МЦ)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B646597FE2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФНС, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пересказа, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A0232B04597F1E2579BEF850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование учреждения) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Томанская область, Рос. с/я. 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес: Ухобц/облац) 18.11.2024 10:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на фоне (подписи))	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Эксперт 1 категории (должность)	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A0232B04597F1E2579BEF850 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (сроки действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФГО, должность, наименование организации или лица, подписавшего электронный документ)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059-30	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 809498D51E1A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2004 по 26.10.2025</small>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе <small>(полное наименование Учреждения)</small> Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Томонская область, Рос. с/я. 628408, тел. 122 (доб. 4) <small>(адрес/адрес(а))</small>
18.11.2024-10:40  (дата и время составления электронного документа на бумажном носителе) Эксперт 1 категории <small>(должность)</small>
Шадрина Л.В. <small>(ФИО уполномоченного сотрудника МОЦ)</small>
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 <small>(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)</small> Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 <small>(сроки действия)</small>
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>(ФБС, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)</small>



АРДИ ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

620026, Россия, г. Екатеринбург, ул. Бажова 193, оф. 509 www.ardipj99.com
Тел. (343) 261-63-77 Факс (343) 261-64-77

Лицензия № ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1

**«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»**

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1

ВЫПУСК 1

Директор

Главный архитектор проекта

Сапожников Д.С.

Забелло А.Э.

г. Екатеринбург

2008 г.

**«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»**

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1

Выпуск 1

г. Екатеринбург

2008 г.

<p>1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ</p> <p>1.1. Проект "01d81a1" - сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» выполнен ООО «Проектно-инженерная компания «Арди» на основании лицензии номер ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1 от 15 января 2008 г., выданной Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проектирование зданий и сооружений I и II урбной ответственности в соответствии с Государственным стандартом. Срок действия лицензии по 15 января 2013 г.</p> <p>1.2. Лицом, ответственным за соответствие действующим строительным нормам и правилам проекта является главный инженер проекта ООО «Проектно-инженерная компания «Арди» Забелин А.Э.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.</p> <p style="text-align: right;">Забелин А.Э.</p> </div> <p>1.3. Основание для разработки рабочего проекта Решение застройщика.</p> <p>1.4. Исходные данные для проектирования Проект разработан на основе следующих документов: - Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 03.07.2007 №473 (Приложение 2); - Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 06.03.2006 №167 (Приложение 3); - Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «01d81a1 - деловой центр по ул. Мира, 27 в г. Ханты-Мансийске», (Приложение 4); - Технический отчет по испытаниям грунтов натурными пробями (Приложение 5); - Кадастровый план земельного участка от 02.11.2006 г. №12-2/06-3009 (Приложение 6); - Проект границ земельного участка, предоставленный заказчиком (Приложение 7); - Договор аренды земельного участка от 28.12.2006 г. №474-А3 (Приложение 8);</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.</td> <td>Лист</td> <td>Маск.Полития.Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Лист 3</td> </tr> </table>					Изм.	Кол.	Лист	Маск.Полития.Дата			НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист 3
Изм.	Кол.	Лист	Маск.Полития.Дата														
		НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1															
			Лист 3														

<p>- Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г. (Приложение 9); - Архитектурно-планировочное задание от 03.01.2006 г. (Приложение 10); Технические условия на подключение к инженерным сетям: - Технические условия на подключение к сетям лифтовой канализации от 10.10.06 г. №763 (Приложение 11); - Технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения от 09.11.06 №952 (Приложение 12); - Технические условия на подключение к сетям канализации от 10.10.06 №762 (Приложение 13); - Технические условия на подключение к сетям электроснабжения от 09.10.06 №853 (Приложение 14); - Технические условия на телефонизацию объекта от 30.10.06 №172-023 (Приложение 15); - Технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 10.10.06 №761 (Приложение 16); - Технические условия на конструкцию и материалы (Приложение 17); - Санитарно-эпидемиологическое заключение от 12.10.2006 г. №6429 (Приложение 18); - Протокол лабораторных исследований почвы от 08.09.2006 г. №214/Х/Д (Приложение 19); - Расчет инсоляции (Приложение 20); - Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).</p> <p>1.5. Общие сведения Данный рабочий проект является корректировкой рабочего проекта ш. 30/08-2006. 08. 2006. Проект «горзобо — сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске» ш. 30/08-2006.08.2006 прошел Государственную экспертизу («Федеральный экспертный центр») и получил положительное заключение от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).</p> <p>1.6. Сведения об использовании в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований В проекте не использовались изобретения, патентные исследования не проводились.</p> <p>1.7. Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий Для выполнения проекта не были разработаны специальные противопожарные технические условия.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.</td> <td>Лист</td> <td>Маск.Полития.Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Лист 4</td> </tr> </table>					Изм.	Кол.	Лист	Маск.Полития.Дата			НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист 4
Изм.	Кол.	Лист	Маск.Полития.Дата														
		НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1															
			Лист 4														

<p>- внутренний слой - стена из газозолобетонных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;</p> <p>- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-05)- 150 мм (негорючий);</p> <p>В качестве наружного облицовочного слоя монтировано несколько вариантов отделки:</p> <p>- навесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» (по системе «СИМЛ» прилагается техническое свидетельство Росстрой ТС-07-1614-06 и техническая оценка ФЦС ТО-1614-06, сертификат соответствия Госстрой России РОСС RU.СТ.64.Н00190) с воздушным зазором и облицовочными панелями из алюминизированного композитного материала «Артштейкс» (друга горючести Г1) (прилагается сертификат пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическое заключение);</p> <p>- навесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;</p> <p>- витраж из алюминиевых профилей Ф-ны «Сегал» (г. Краснодар) по ГОСТ 22233-2001, комбинированная система «тепло-холод» КП50. При остеклении «теплого витража» применяется заполнение 32 мм (двухкамерный стеклопакет), при остеклении «холодного» (пожного) витража - заполнение 6 мм. Стекло применяется панорамное.</p> <p>Заполнение оконных и дверных проемов:</p> <p>- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет по приобретенному сопроводительному теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м²С/Вт), с применением диаметра этикетки эпит показатель возрастает до 0,64 м²С/Вт;</p> <p>- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерный стеклопакет с приобретенным сопроводительным теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м²С/Вт), с применением диаметра этикетки показатель возрастает до 0,64 м²С/Вт;</p> <p>Для данного региона, - Заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - алюминидый профиль, с заполнением одинарным стеклом.</p> <p>- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металло-пластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с добавлением соответствующих помещений.</p> <p>Конструкция внутренних стен:</p> <p>- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железобетона, толщиной стенки 200 мм.</p> <p>Конструкция внутренних перегородок:</p> <p>- во всех помещениях, кроме «мокрых» и офисных (с 3 по 6 этаж) - из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм в сан. узлах и других помещениях с</p>	<p>- Консольная насосная станция - поз. 2 (по зп);</p> <p>- Трансформаторная подстанция блочного типа - поз. 3 (по зп).</p> <p>4.2 Архитектурно-планировочные решения блока 1</p> <p>Блок 1 - 7-ми этажный торгово-сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже.</p> <p>В подвальном этаже расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - паркинг на 44 н/места; - технические помещения, приточные вентиляторы, помещение дренажного оборудования, машинное помещение холодильных установок. <p>Въезд/выезд из паркинга осуществляется по одной одноступенчатой рампе с уклоном 18% непосредственно на улицу.</p> <p>На первом этаже расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - центральный холл торговой части комплекса, охрана, гардероб, кафе/терий; - прогулочный супермаркет с открытой загрузкой, складскими помещениями; - холл с входом для бизнес-центра с двумя лифтами, рецепцией и лобби-баром. <p>2-ой - 7-ой этажи полностью предназначены для офисов.</p> <p>Частично на 7 этаже размещены тех. помещения, вентиляторы.</p> <p>Высота подвального этажа «в чистоте» - 3,20 м.</p> <p>Высота 1-го и 2-го этажей «в чистоте» - 4,50 м.</p> <p>Высота 3-6-го и технического этажей «в чистоте» - 3,30 м.</p> <p>В блоке 1 запровактированы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - четыре пассажирских лифта фирмы «OTIS» следующих моделей: модель GeN2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины - 1200x2300x2300 мм, предназначенная для пользования инвалидами на креслах-колясках; модель GeN2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины - 1100x1400x2300 мм; - две эвакуационные лестницы, связывающие все этажи, с выходами на кровлю - и с обособленными выходами наружу из подвального и первого этажей, отделенные на высоту одного этажа глухой противопожарной перегородкой 1-го типа из газозолобетонных блоков, толщиной 300 мм; - две лестницы, связывающие между собой второй с первым этажом - оба имеют непосредственный выход наружу, другая через вестибюль. <p>4.3 Материалы и отделка Блока 1</p> <p>Конструкция наружных стен:</p>
<p>Изм. Кол. Лист Мок. Подпись. Дата</p> <p>НО-Д-383/30.1/05-00-0П3-1</p> <p>Лист 8</p>	<p>Изм. Кол. Лист Мок. Подпись. Дата</p> <p>НО-Д-383/30.1/05-00-0П3-1</p> <p>Лист 7</p>

<p>повышенной влажностью - из кирпича полнотелого керамического К-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм;</p> <p>- мехофисные перегородки - каркасно-обшивные, толщиной 74 мм, состоящие из каркаса (металлических стоек с шагом 600 мм), обшитого листами гипсокартона «Кнауф» - в один слой по 12 мм, а тело каркаса прокладывается плитой «Rockwool» ЛАЙТ БАТТС (ТУ-5762-004-45757203-99) толщиной 50 мм, что обеспечивает индекс звукоизоляции воздушного шума Rw=43 дБ.</p> <p>Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные;</p> <p>- в подвальной части - плиты экструдированного пенополистирола "Пеноплэкс 45(ТУ 5767-001-56925804-2003) - 60 мм;</p> <p>- надземная часть - несорочим минераловатным утеплителем фирмы "Rockwool" плитой Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм.</p> <p>Кровля - плоская с внутренним водостоком, с утеплением.</p> <p>4.4 Архитектурно-планировочные решения блока 2, 3</p> <p><u>Блок 2, 3 - 9-ти этажный фитнес-центр с сауной и бассейном.</u></p> <p>В подвальной этаже расположены: технические помещения, приточные вентиляторы, помещение оборудования бассейна.</p> <p>На 1-м этаже предусмотрен вестибюль для прибывающих и гостей с рецепцией, охраной, буфетом, а также при бассейне 2 раздевалки на 30 мест каждая. Так же на 1-м этаже расположены сауны и душевые.</p> <p>На 2-м этаже расположен фитнес-центр.</p> <p>С 3-го по 9-й этажи размещаются апартаменты.</p> <p>Высота подвального этажа «в чистоте» - 2,30 м.</p> <p>Высота 1-го этажа «в чистоте» - 4,20 м.</p> <p>Высота 2-го этажа «в чистоте» - 3,9 м.</p> <p>Высота 3-9-го и технического этажей «в чистоте» - 2,7 м</p> <p>В блоке 2, 3 запроектированы:</p> <p>- пассажирский лифт фирмы «ОТIS» - модель GeN2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины-1200х2300х2300 мм, предназначенная для пользования инвалидами на креслах-колясках;</p> <p>- пассажирский лифт фирмы «ОТIS» - модель GeN2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины-100х1400х2300 мм;</p> <p>- две эвакуационные лестницы с выходами на кровлю;</p> <p>- эвакуационную лестницу в уроне 1-го - 2-го этажей с выходом непосредственно наружу;</p>	<p>Лист 530-95 -</p>
Изм., Кол., Лист, Мок, Подпись, Дата	Лист 9

<p>- лестницу 3-го эта, связывающую второй этаж (фитнес центр) с первым.</p> <p>Третий блок связывает первый и второй на уровне подвального этажа.</p> <p>На 1-ом этаже расположен бассейн для купания, на 2-ом этаже помещение фитнес-зала для индивидуальных тренировок.</p> <p>4.5 Материалы и отделка блока 2, 3</p> <p>Конструкция наружных стен:</p> <p>- внутренний слой - стена из газозолобетонных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;</p> <p>- наружные стены бассейна (блока 3) - из кирпича полнотелого керамического К-0 100/50 ГОСТ 530-95 - толщиной 380 мм;</p> <p>- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм (несорочим);</p> <p>В качестве наружного облицовочного слоя затенено несколько вариантов отделки:</p> <p>- нафесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» с воздушным зазором и облицовочными панелями из олефинцевого композитного материала «AluStiles»;</p> <p>- нафесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;</p> <p>- витраж из олефинцевых профилей Ф-м «Сегал» При остеклении «теплого витража» применяется заполнение 32 мм (двойной стеклопакет), при остеклении «холодного» (ложного) витража - заполнение 6 мм.</p> <p>В системе витража встраиваются «теплые» окна с двухкамерным стеклопакетом и двери. Стекло применяется тонированное.</p> <p>Заполнение оконных и дверных проемов:</p> <p>- оконные и дверные (наружные) блоки применяются на основе системы профилей СИМЛ КПТ70;</p> <p>- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет;</p> <p>- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерный стеклопакет;</p> <p>- заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - олефинцевый профиль, с заполнением одинарных стекол.</p> <p>- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металло-пластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с добавлением в соответствующих помещениях.</p> <p>Конструкция внутренних стен:</p>	<p>Лист 10</p>
Изм., Кол., Лист, Мок, Подпись, Дата	Лист 10

<p>- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железобетона, толщиной стенки 200 мм;</p> <p>Конструкция внутренних перегородок:</p> <p>- во всех помещениях, кроме «ночных» - из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм в сан. узлах и других помещениях с повышенной влажностью - из кирпича полнотелого керамического К-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм;</p> <p>- перегородки между apartmentами - однослойные, состоящие из кирпичной кладки из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной по 120 мм.</p> <p>Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные;</p> <p>- в подвальной части - плиты экструдированного пенополистирола "Пеноплэкс 45" (ТУ 5767-001-56929804-2003) - 60 мм;</p> <p>- напольная часть - негорючим минераловатным утеплителем фирмы "Rockwool" плиточный фасад БА АТС Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм.</p> <p>Кровля - плоская с внутренним водостоком, с утеплением:</p>	<p>5.1 Блок 1</p> <p><u>Подвальная стоянка</u></p> <p>Параметры нест для хранения автомобилей, проездов, пандусов определены в зависимости от типа хранения автомобилей, их габаритов, маневренности и учетом требований «ОНТП 01-91».</p> <p>Проклято - 100% - «среднего класса» типа "Волга", "Ауди", "ВМВ", "Mercedes-Benz" с максимальными габаритами 4950x1950x180(Н).</p> <p>Предусмотрено 2 м/места около въезда для транспорта шиболитов с нарушением огороженного выделенного аппарата</p> <p>Установка осуществляется в основном задним ходом под углом 90° без дополнительного маневра.</p> <p>Пути движения автомобилей внутри атмосферы оснащаются ориентирующими выделителями, с применением светящихся красок и люминесцентных покрытий.</p> <p>Выходы в подвалу обозначаются с помощью ясных и хороших выделителей указателей.</p> <p>Атмосфера оборудуется первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01.</p> <p>Подвальная стоянка оснащается системой автоматизации парковок, включающую в себя:</p> <p>- Управление системой ограничения проезда;</p>		
<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>
<p>ИО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1</p>		<p>ИО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1</p>	

<p>- Видеонаблюдение въезда/выезда.</p> <p><u>Офисы</u></p> <p>Занимают полностью 3-6 этаж блока. Каждый «офисный» этаж имеет сан. узлы, канализацию уборочного инвентаря, прачечную и при ней кабинет генерального директора с канцелярией и конференц-залом, и кабинет заместителя генерального директора.</p> <p>Количество работающих в офисных помещениях - 738 человек.</p> <p><u>Учебная</u></p> <p>Проект предусматривается организация производственного магазина на 1 этаже торговой площадью 658,95 м² в составе взаимосвязанных предприятий: магазин розничной торговли производственными товарами.</p> <p>Закусочная на 25 посадочных мест с баром на 16 посадочных мест.</p> <p>Закусочная расположена на 1-ом этаже центра и предназначена обеспечить питание посетителей и работников предприятий торгового-сервисного центра.</p> <p>5.2 Блок 2, 3</p> <p><u>Фитнес-центр</u></p> <p>Фитнес - центр расположен на 1-ом и 2-ом этажах блока 2.</p> <p>В фитнес-центре расположены:</p> <p>- тренажерный зал, сауна;</p> <p>- бассейн в блоке 3.</p> <p>Для них запланированы 2 раздельных на 30 мест каждая</p> <p>Количество посетителей в фитнес-центре - 100 человек.</p> <p><u>Бюфет на 15 посадочных мест</u></p> <p>На 1-ом этаже apartmentов запроектирован буфет на 15 посадочных мест.</p> <p>Буфет работает на полубарных высотах высокой степени готовности и обеспечивает питанием проживающих в гостинице.</p>	<p>6. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ</p> <p>6.1 <u>Общие описание конструктивных решений</u></p> <p>На площадке располагается строительство здания торгового-сервисного центра перечисленной этажности с подвальной стоянкой.</p> <p>Конструктивная схема блоков 1 и 2 - безригельная каркасно-стенная.</p>		
<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>	<p>Изм. Кол. Лист</p>
<p>ИО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1</p>		<p>ИО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1</p>	

<p>Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость блоков 1 и 2 обеспечивается явными жесткостями (лестнично-лифтовые узлы), монолитными дисками перекрытий, а также диафрагмой жесткости, расположенной в блоке 1А.</p> <p>Конструктивная схема блока 3 - рамный каркас.</p> <p>Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость блока 3 обеспечивается жесткостью узлов сопряжения ригель-колонна и колонна-фундамент.</p> <p>За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа блока 1, что соответствует абсолютной отметке 44,00 м.</p> <p>6.2 Конструктивные схемы и конструкции фундаментов</p> <p>Для уменьшения абсолютных и относительных деформаций основания фундаменты блоков 1 и 2 запроектирован как комбинированный свайно-плитный (КСП) согласно СП 50-102-2003 «Проектирование и устройство свайных фундаментов» и включает в себя монолитную железобетонную плиту переменной толщины и высечки зыбильные железобетонные цельные сваи сплошного квадратного сечения с напрягаемой арматурой длиной 12,0 м (серия 1.0111-10, Вып1).</p> <p>Основанием плиты может являться ИГЭ-3 (суглинок тугопластичный), ИГЭ-4 (суглинок мягкопластичный), ИГЭ-5 (суглинок текучепластичный).</p> <p>Несущим слоем свай служит ИГЭ-6 - суглинок тугопластичный с прослойки полуперевоза, с приростом органического вещества (целое внутреннее трение = 19 зр/дубо; удельное сцепление = 25 кПа; модуль деформации = 9 МПа).</p> <p>На площадке выполнены испытания грунтов натурными сваями (Технический отчет по испытаниям грунтов натурными сваями, ОАО «ИнскТИСЗ»). Согласно результатам испытаний предельное значение сопротивления свай (F_л) составляет 735 кН (свая сечением 300x300 мм длиной 12 м).</p> <p>Расчетная нагрузка на сваю принята 50 тс. Сопряжение свай с плитой принято жесткое. Бетон плиты В22,5 W6 F100, бетон свай В20 F200 W6.</p> <p>Для обеспечения водонепроницаемости плиты как орождающей конструкции следует применять состав «Пенепрон АФчикс» (добавка 1% сухой смеси от массы цемента при приготовлении бетона) или аналог.</p> <p>Перекрытия и покрытия выполнены в виде монолитных железобетонных плит толщиной 220 (250) мм.</p> <p>Армирование плит предусматривается отдельными стержнями: основное по свесу плиты и дополнительное в местах, требующих усиления. Бетон плит класса В22,5 F75.</p> <p>Несущие колонны выполнены монолитными железобетонными сечением 400x400, 500x500,</p>	<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.</td> <td>Лист</td> <td>Маск</td> <td>Полтимс</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1</td> <td style="text-align: center;">Лист</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> </table>	Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полтимс	Дата							НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист						13
Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полтимс	Дата																				
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист																				
					13																				

<p>600x600 мм. Сечение колонн уменьшается по высоте здания. Армирование колонн выполнено вязанными каркасами. Стык каркасов колонн по высоте выполнен с перелуском без сборки. Бетон колонн класса В22,5 F75.</p> <p>Стены подвала, стены лестничных клеток и лифтовых шахт выполнены монолитными железобетонными толщиной 300, 200мм. Армирование стен выполнено сборными каркасами. Стык каркасов стен по высоте выполнен с перелуском без сборки. Армиатурные каркасы стен расположены с шагом 400мм. Бетон стен подвала класса В22,5 F100, бетон выше расположенных стен остальных этажей класса В22,5 F75.</p> <p>Защитный слой рабочей арматуры несущих железобетонных конструкций принят не менее диаметра рабочей арматуры и не менее значений указанных в п.п. 5.5, СНиП 2.03.01-84* «Бетонные и железобетонные конструкции».</p> <p>7. РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</p> <p>7.1 Транспортные обслуживания</p> <p>Площадка в соответствии с проектом благоустроена по территории соответствующим образом на севере и востоке территории соответственно.</p> <p>Проектируемый проезд выполнен на расстоянии 5-8 м от стен здания, с учетом удобства подъезда пожарной спецтехники, легковых автомобилей, специализированного транспорта для обслуживания комплекса и механизированной уборки. Планировка проезда обеспечивает возможность механизированной уборки.</p> <p>Проезд расположен на три основных вида транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - легковые автомобили; - грузовые для обслуживания торгова-сервисного центра; - автотранспорт специального назначения (пожарные автомобили и другие) и хозяйственных служб. <p>Площадка в соответствии с проектом благоустроена по территории соответствующим образом на севере и востоке территории соответственно.</p> <p>Для обеспечения подъезда к торгова-сервисному центру пожарных машин предусмотрена возможность кругового подъезда на расстоянии 5 метров от наружных стен по асфальтобетонным проездам и тротуарам.</p> <p>Данный противопожарный проезд обеспечивает доступ пожарных с автомобилями или автомобилями в любое помещение.</p> <p>Площадка в соответствии с проектом благоустроена по территории соответствующим образом на севере и востоке территории соответственно.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.</td> <td>Лист</td> <td>Маск</td> <td>Полтимс</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1</td> <td style="text-align: center;">Лист</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td style="text-align: center;">14</td> </tr> </table>	Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полтимс	Дата							НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист						14
Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полтимс	Дата																				
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1					Лист																				
					14																				



Изм.	Кол.	Лист	Маск	Политика	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1	Лист
							17

8. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА В ЭНЕРГОРЕСУРСАХ

8.1 Тепловая энергия
 Максимально-часовая нагрузка на комплексную застройку составляет 3,06 МВт в том числе:

На отопление:

- Общая - 0,42 Гкал/ч (0,49 МВт);

в том числе:

- Блок 1 - 0,18 Гкал/ч (0,21 МВт);
- Блок 2, 3 - 0,244 Гкал/ч (0,284 МВт).

На вентиляцию:

- Общая - 1,79 Гкал/ч (2,08 МВт);

в том числе:

- Блок 1 - 1,139 Гкал/ч (1,324 МВт);
- Блок 2, 3 - 0,653 Гкал/ч (0,759 МВт).

На горячее водоснабжение:

- Общая - 0,423 Гкал/ч (0,492 МВт);

в том числе:

- Блок 1 - 0,19 Гкал/ч (0,23 МВт);
- Блок 2, 3 - 0,27 Гкал/ч (0,32 МВт).

8.2 Водоснабжение, канализация и пожаротушение
 Водоснабжение с учетом полива - 131,06 м³/сут.

Холодное водоснабжение:

- Общая - 67,04 м³/сут;

в том числе:

- Блок 1 - 22,16 м³/сут;
- Блок 2, 3 - 48,45 м³/сут.

Горячее водоснабжение:

- Общая - 60,27 м³/сут;

в том числе:

- Блок 1 - 10,66 м³/сут;
- Блок 2, 3 - 49,60 м³/сут.

Канализация:

- Общая - 127,31 м³/сут;

Изм.	Кол.	Лист	Маск	Политика	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1	Лист
							18

в том числе:

- Блок 1 - 30,82 м³/сут;
- Блок 2, 3 - 96,48 м³/сут.

Пожаротушение:

- Внутреннее пожаротушение - 2 струи по 2,5 л/с;
- Автоматическое пожаротушение протобольственного газозона - 23,9 л/с;
- Внутреннее пожаротушение подвальной стоянки - 2 струи по 5 л/с;
- Автоматическое пожаротушение подвальной стоянки - 58,03 л/с.

8.3 Электрическая энергия
 Напряжение первичное:

- Блок 1 - первичное - 10 кВ;
- Блок 2, 3 - первичное - 10 кВ,

Напряжение вторичное:

- Блок 1 - вторичное - 0,380 кВ;
- Блок 2, 3 - вторичное - 0,380 кВ

Расчетная нагрузка потребления:

- с шин 0,4 кВ ТП, кВт (кВА) - 821,2 (916,5);

9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ

9.1 Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы
 Санитарные разрывы для проектируемого объекта следующие:

- Площадка для мусоросборников (20 м) - обеспечивается.

9.2 Инсоляция
 Проектный объект не оказывает влияние на существующую жилую застройку смотри приложение 20 ш. НО-Д-383/30.1/05-01-ОП3-1.

9.3 Естественное освещение
 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.11.278 - 03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» в офисах и жилой части здания запроектировано дневное естественное освещение.

- Технический этаж Количество опorumеhтoв в том числе: - обшчeдoмoнoтнoк - oбщeдoмoнoтнoк - Площадь опorumеhтoв - Жилая площадь опorumеhтoв - Спроектный oбъeм oтсeкa 2, 3	603,46 м ² 68 61 7 4 519,35 м ² 2 339,24 м ² 2837,21 м ²
---	--

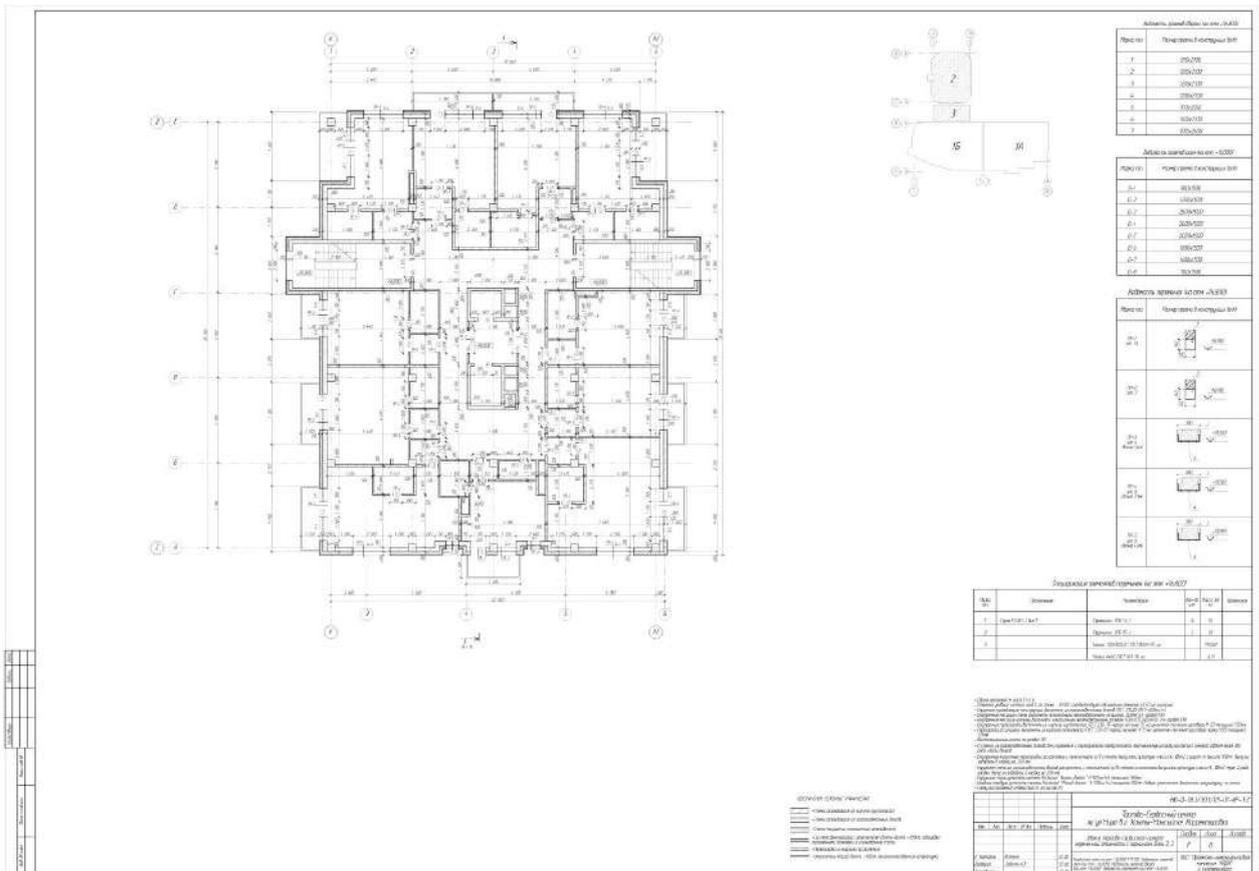
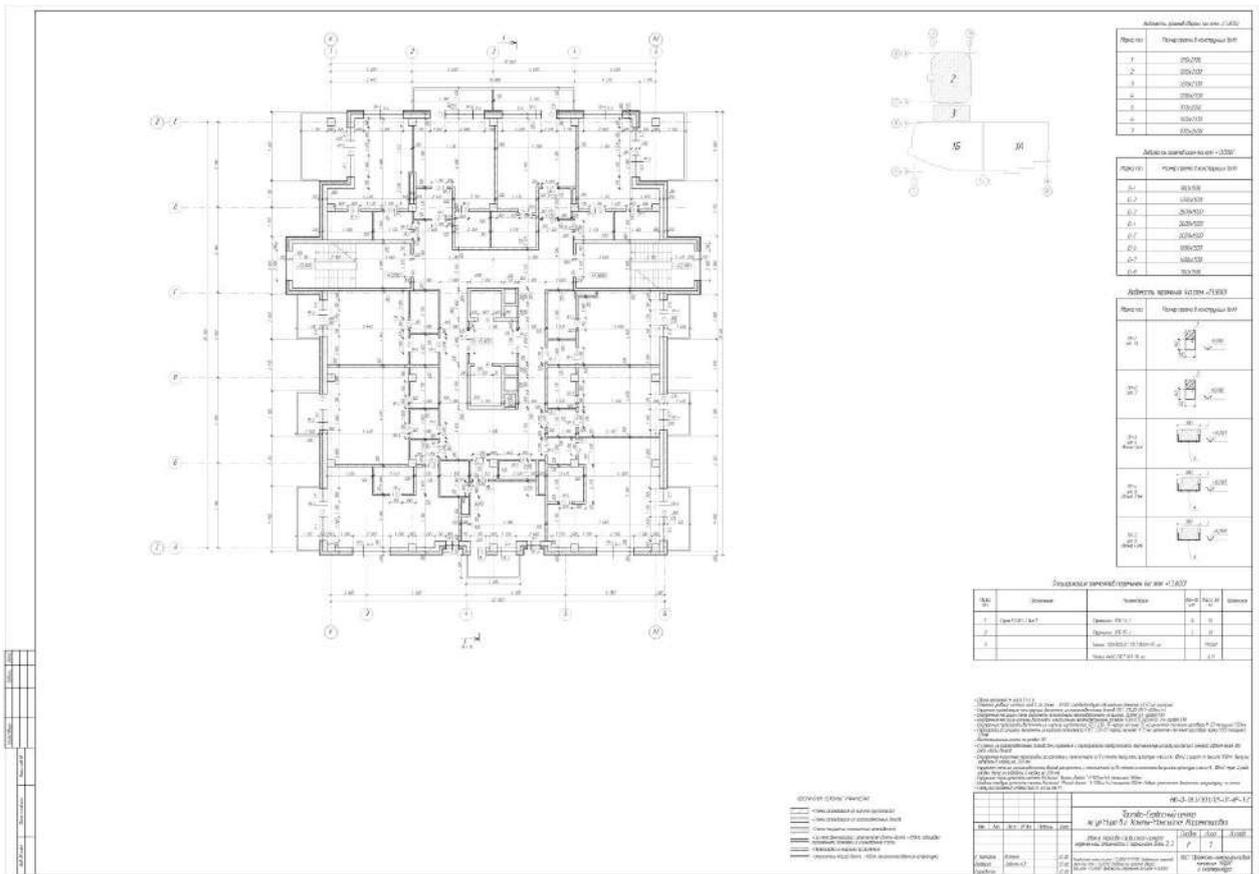
Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полнмас	Дата
НО-Д-383/30.1/05-00-013-1					Лист
					23

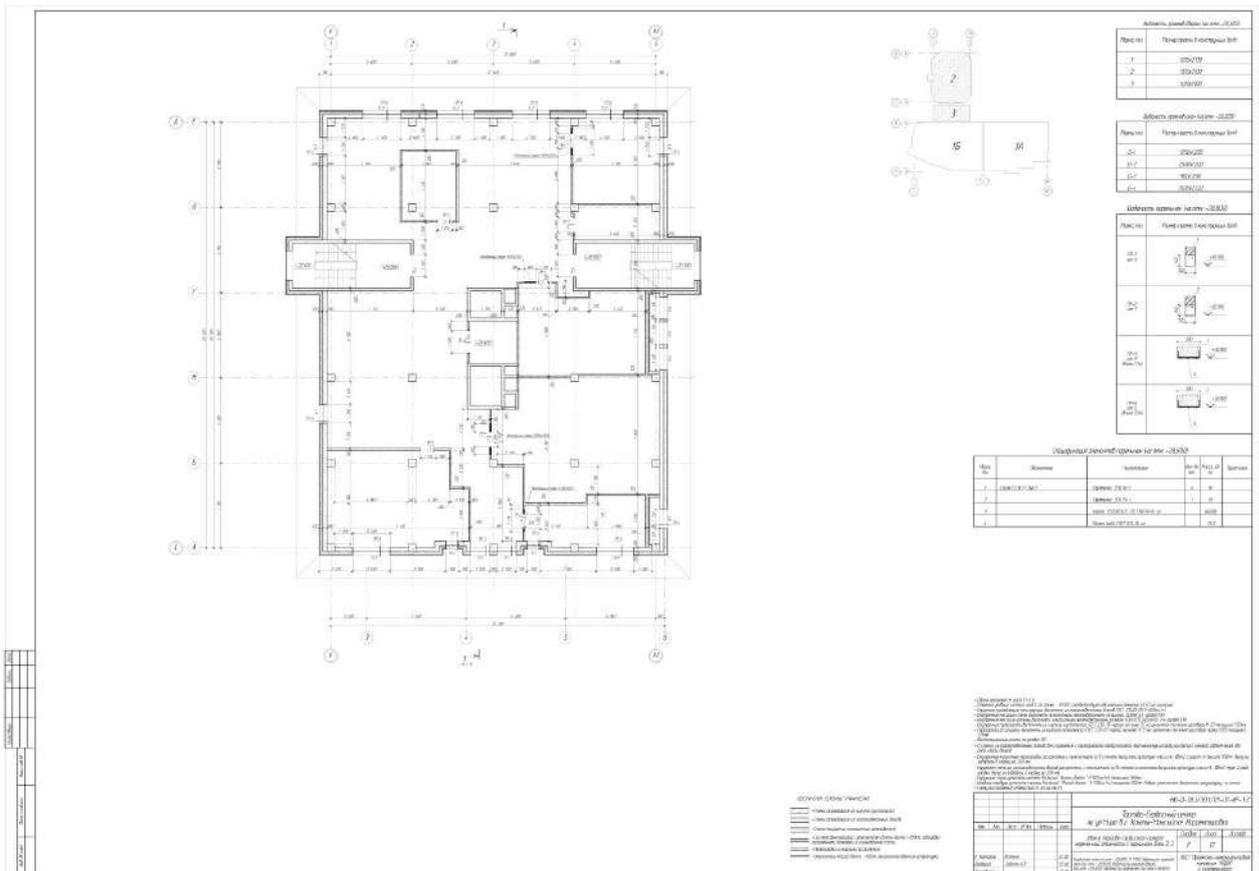
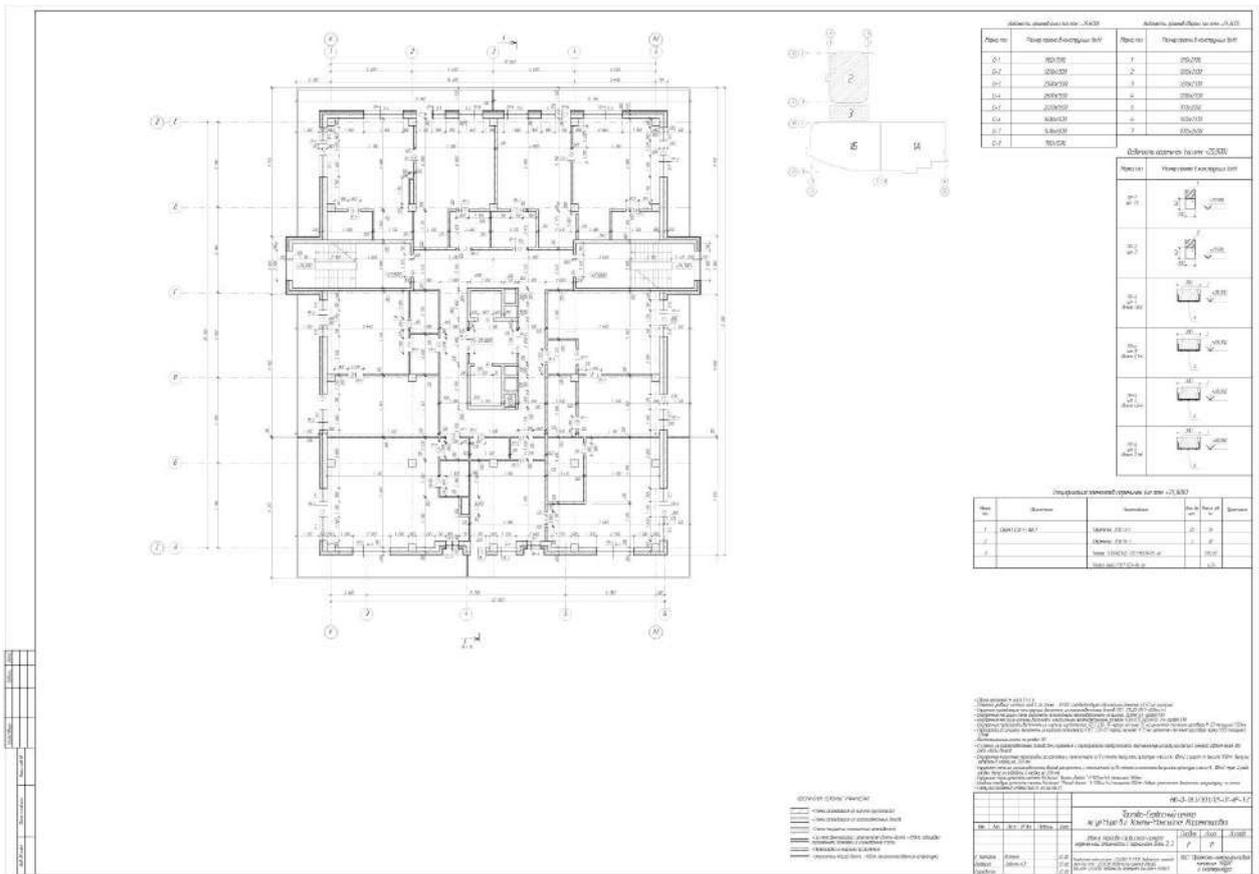
Лист		Наименование		Примечание	
11-16	Общая площадь				
2	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500 Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
3	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
4	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
5	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
6	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
7	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
8	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
9	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
10	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
11	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
12	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
13	Кладовый этаж 4 кв. м. - 3,500 м ² 1100. Видимость правый ось на отк. - 3,500. Видимость левый ось на отк. - 3,500				
14	Сцена (дополнительная информация) на отк. - 3,500 м ² 1100				
15	Сцена (дополнительная информация) на отк. - 3,500 м ² 1100				
16	Сцена (дополнительная информация) на отк. - 3,500 м ² 1100				
17	Сцена (дополнительная информация) на отк. - 3,500 м ² 1100				
18	Сцена (дополнительная информация) на отк. - 3,500 м ² 1100				
Технические сведения, указанные в рабочих чертежах, соответствуют требованиям строительных нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатирующих объекты при соблюдении предусмотренных работами чертежами мероприятий.					
Настоящий проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами (в том числе и по организационной деятельности).					
(в арх. блок) принята					
НО-Д-383/30.1/05-01-АР-3.2 Торгово-Сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Карьерная фабрика.					
Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полнмас	Дата
001	Задель А.З.	12/08			
И. Кучмарь	Молчан	12/08			
Задель А.З.		12/08			
Разработчик	Мурды А.В.	12/08			
Этим документом утверждена программа работ по проектированию и строительству объектов в соответствии с проектом.					Листов 11 46
Содержание:					0001 "Техническое задание на проектирование" в 3-х экземплярах

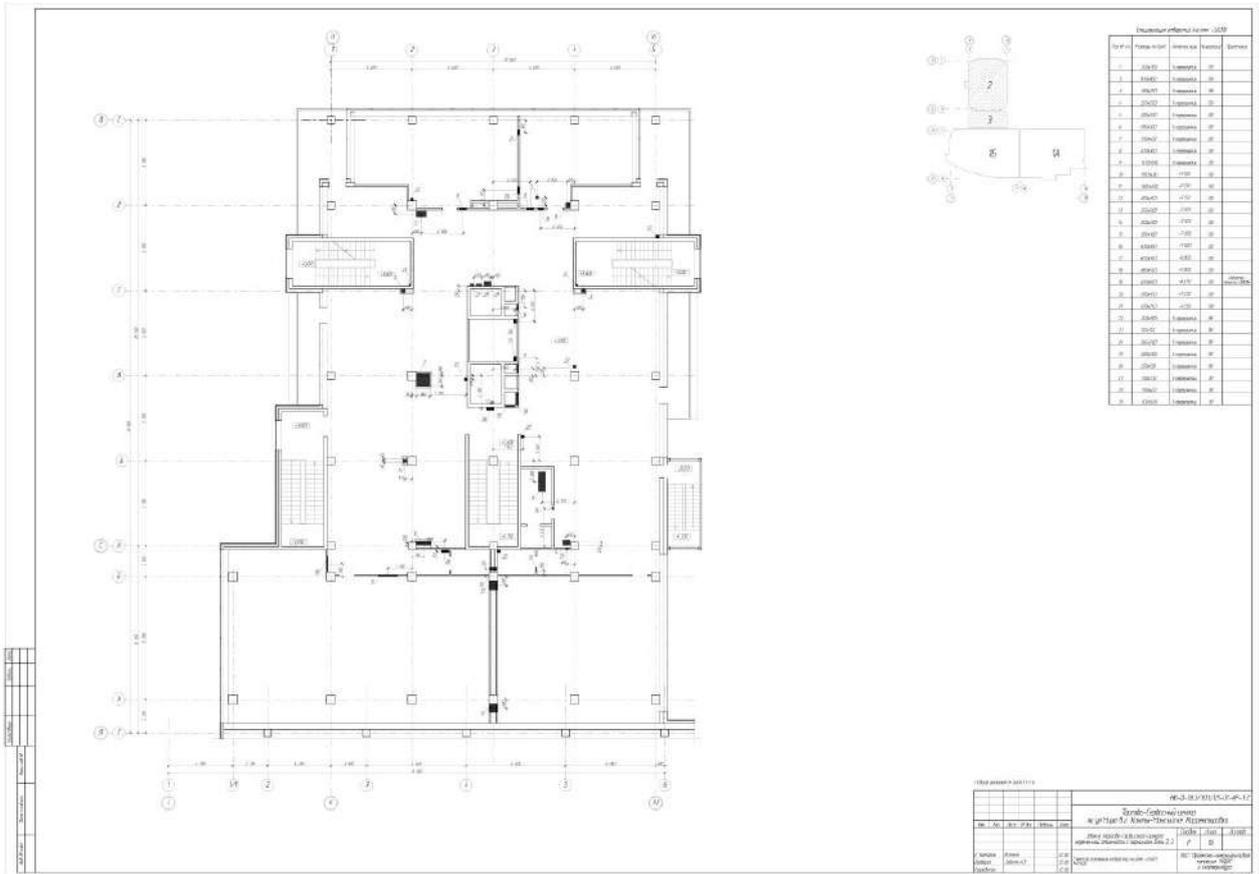
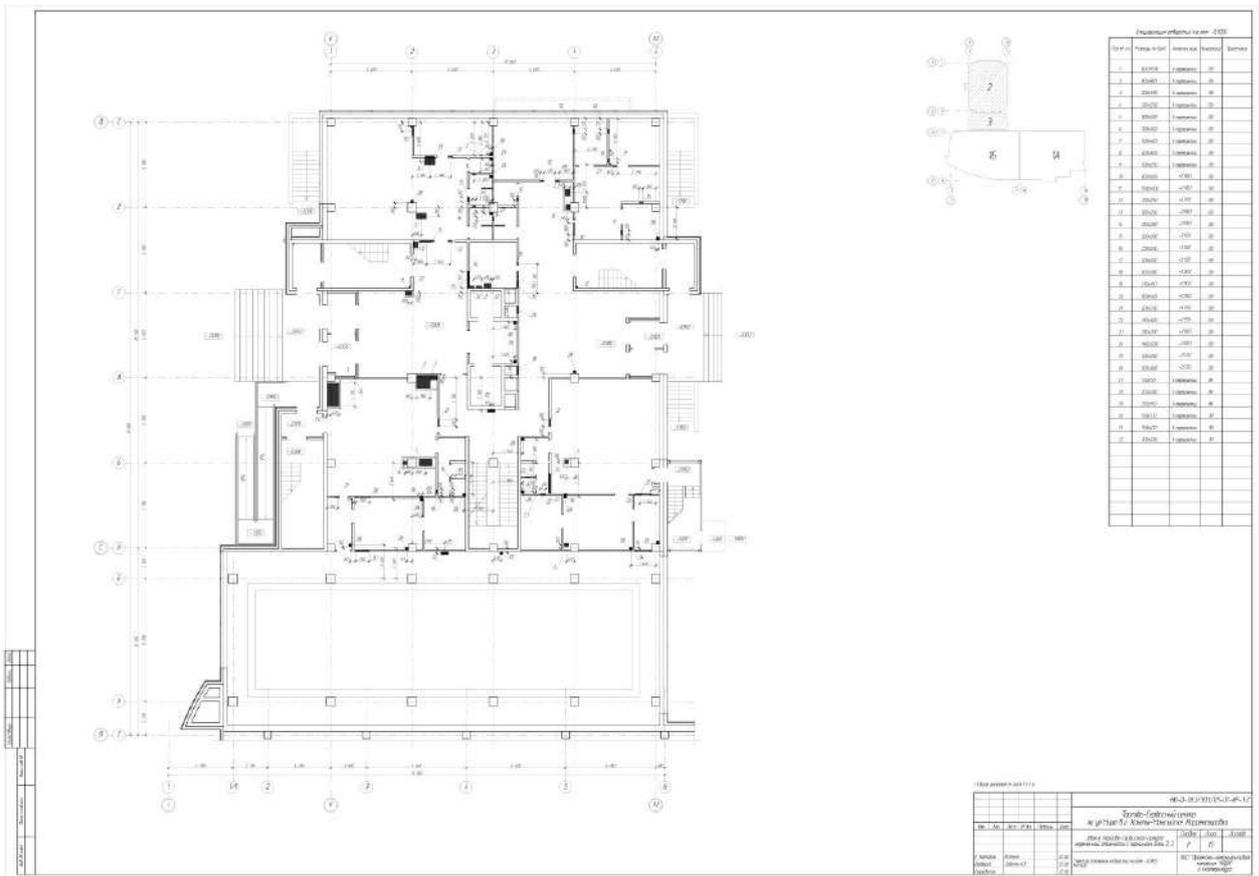
Ведомость четких, складных комплекта (окончил)		Примечание
Лист	Наименование	
19	Смена расстановки оборудования на стп. +3.600 М.П.00	
20	Смена расстановки оборудования на стп. +6.800 М.П.00	
21	Смена расстановки оборудования на стп. +9.800 М.П.00	
22	Смена расстановки оборудования на стп. +2.800 М.П.00	
23	Смена расстановки оборудования на стп. +2.600 М.П.00	
24	Смена расстановки оборудования на стп. +2.600 М.П.00	
25	Смена расстановки оборудования на стп. +1.000	
26	Опделочный план на стп. -3.500 М.П.00	
27	Опделочный план на стп. -0.900 М.П.00	
28	Опделочный план на стп. +3.600 М.П.00	
29	Опделочный план на стп. +7.800 М.П.00	
30	Опделочный план на стп. +0.600 М.П.00	
31	Опделочный план на стп. +3.800 М.П.00	
32	Опделочный план на стп. +6.600 М.П.00	
33	Опделочный план на стп. +9.800 М.П.00	
34	Опделочный план на стп. +2.800 М.П.00	
35	Опделочный план на стп. +2.800 М.П.00	
36	Опделочный план на стп. +2.800 М.П.00	
37	Резерв 1-1 М.П.00 Резерв 2-2 М.П.00 Увел 1, 2, 3 М.П.00	
38	Фасад Д-9 М.П.00 Ведомость материалов наружной отделки фасадов	
39	Фасад 11-11 М.П.00	
40	Фасад Д-Д М.П.00	
41	Фасад 11-11 М.П.00	
42	Смена расстановки оборудования М.П.00	
43	Смена расстановки оборудования М.П.00 Структурная элементная замена оборудования	
44	Структурная элементная замена оборудования	
45	Экспликация полов	
46	Ведомость отделки помещений	
Итого	Кол. Листов № Дов. Подпись Дата	Лист 1,2
№ Д-383/301/05-07-АР-3.2		

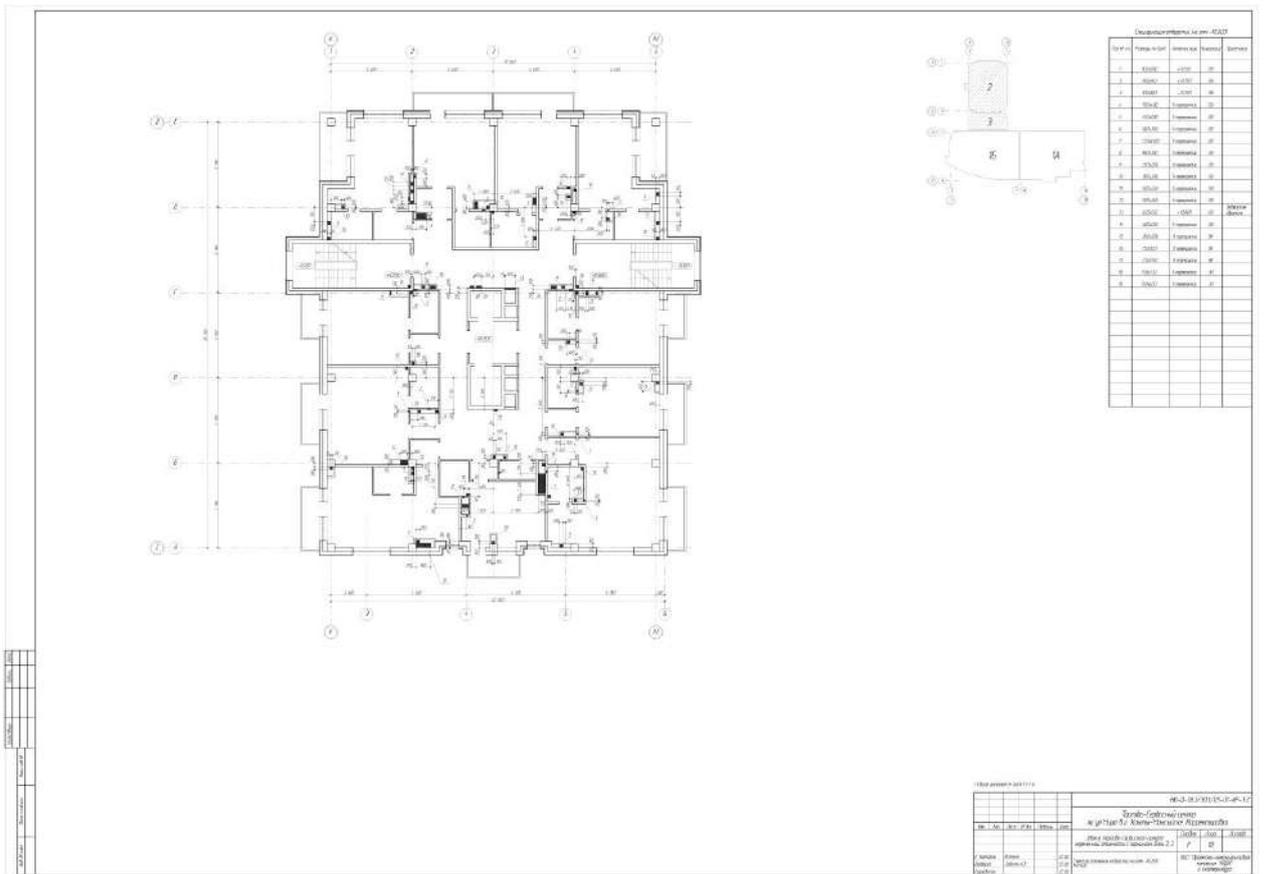
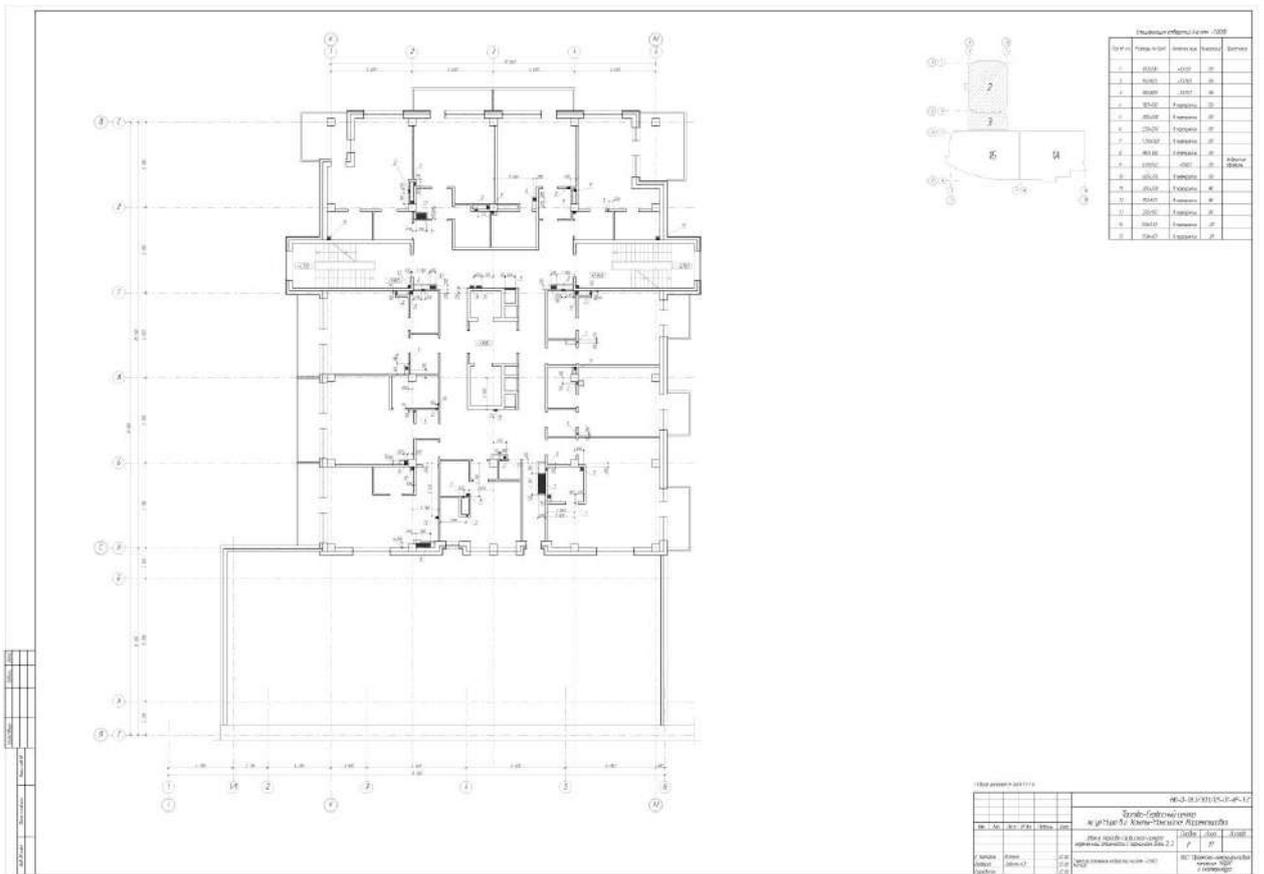
Ведомость спецификаций		Примечание
Лист	Наименование	
2	Спецификация оборудования на стп. -3.500	
3	Спецификация оборудования на стп. -0.900	
4	Спецификация оборудования на стп. +3.600	
5	Спецификация оборудования на стп. +7.800	
6	Спецификация оборудования на стп. +0.600	
7	Спецификация оборудования на стп. +3.800	
8	Спецификация оборудования на стп. +6.600	
9	Спецификация оборудования на стп. +9.800	
10	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
11	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
12	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
14	Спецификация оборудования на стп. -3.500	
15	Спецификация оборудования на стп. -0.900	
16	Спецификация оборудования на стп. +3.600	
17	Спецификация оборудования на стп. +7.800	
18	Спецификация оборудования на стп. +0.600	
19	Спецификация оборудования на стп. +3.800	
20	Спецификация оборудования на стп. +6.600	
21	Спецификация оборудования на стп. +9.800	
22	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
23	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
24	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
25	Спецификация оборудования на стп. +2.800	
43	Спецификация элементной замены оборудования	
44	Спецификация элементной замены оборудования	
Итого	Кол. Листов № Дов. Подпись Дата	Лист 1,3
№ Д-383/301/05-07-АР-3.2		

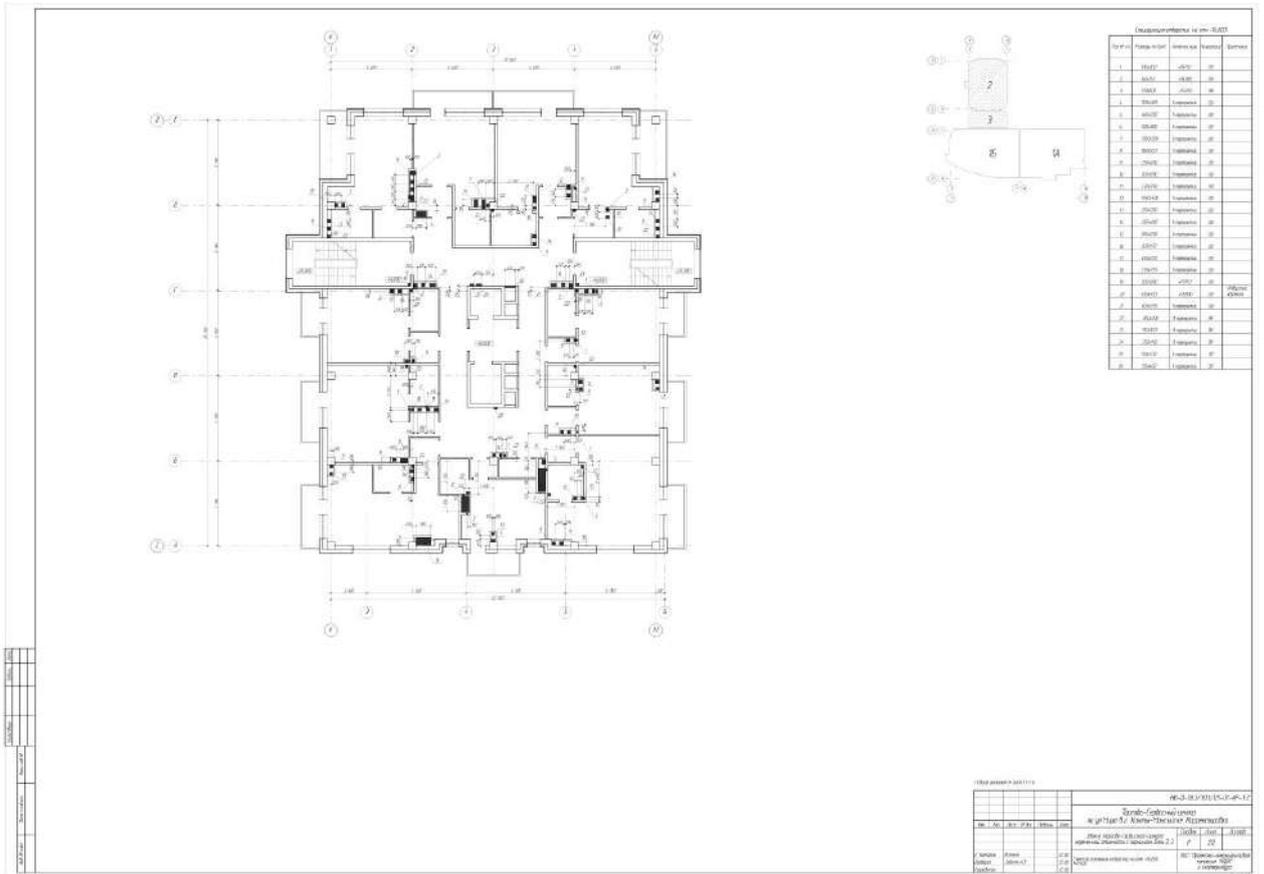
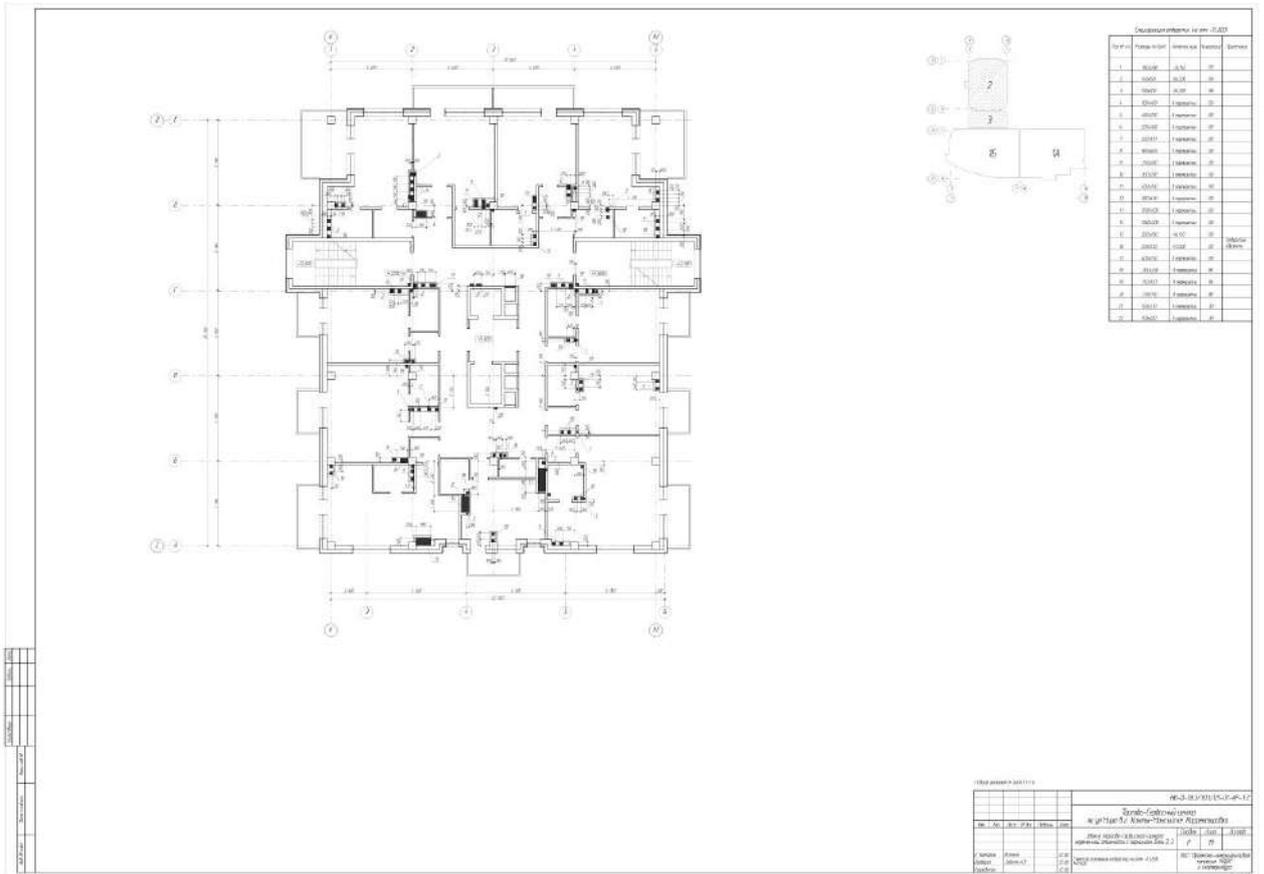


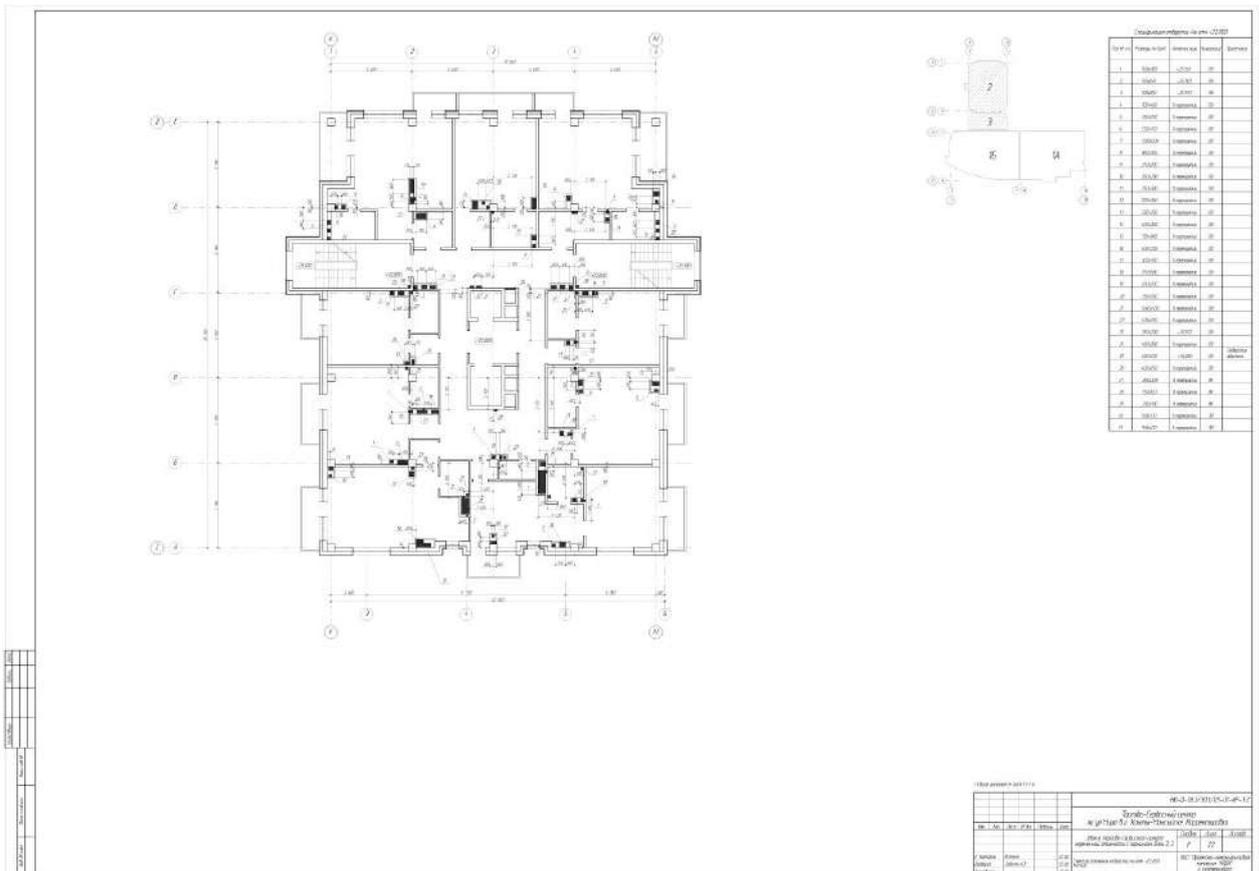
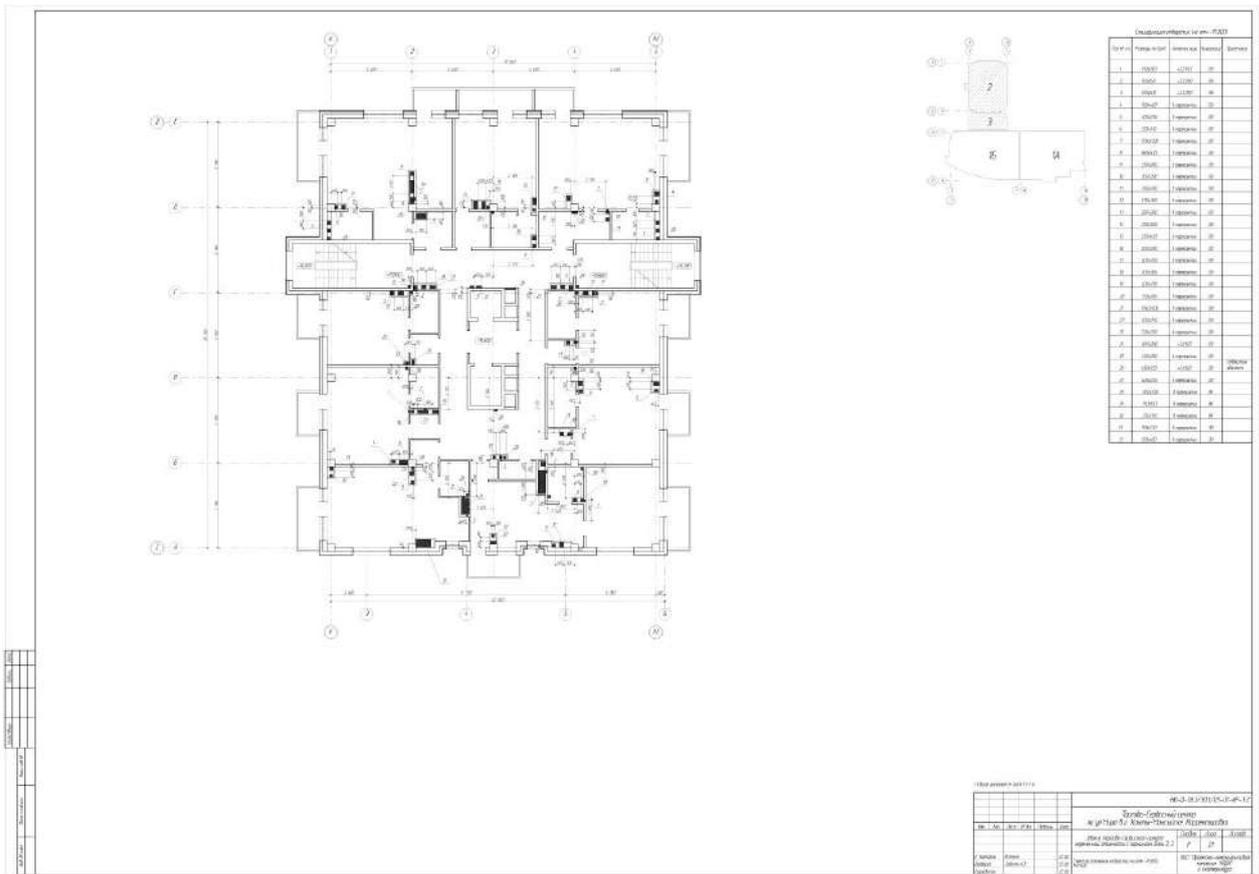


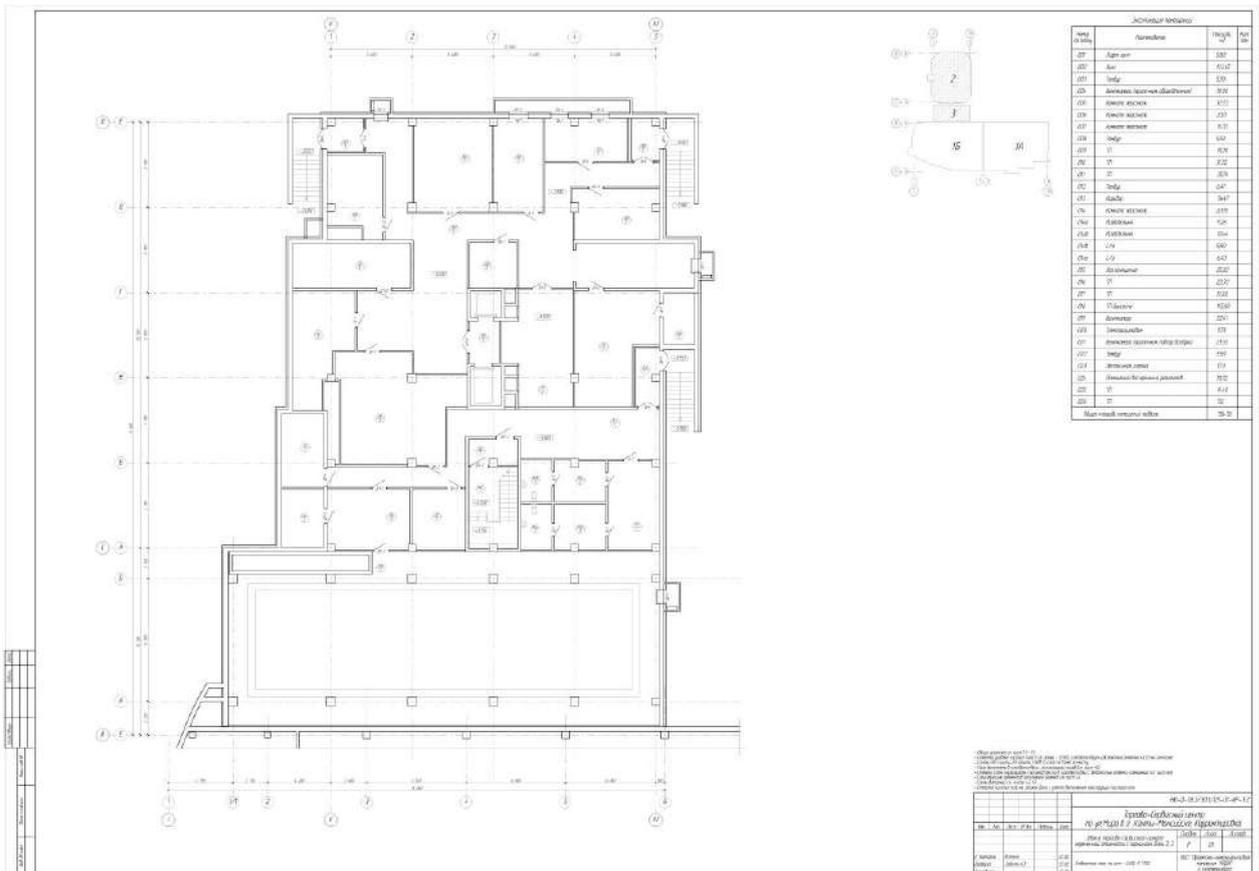
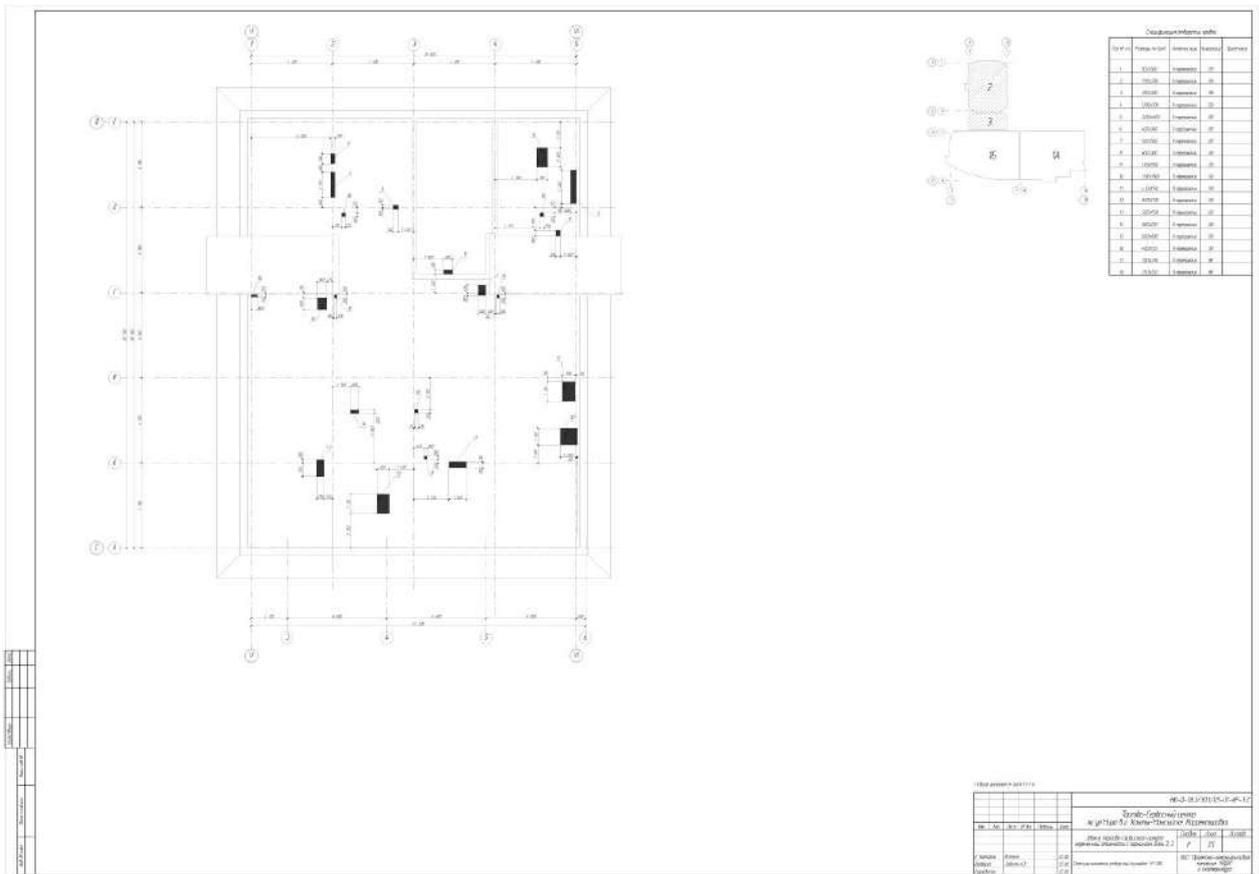


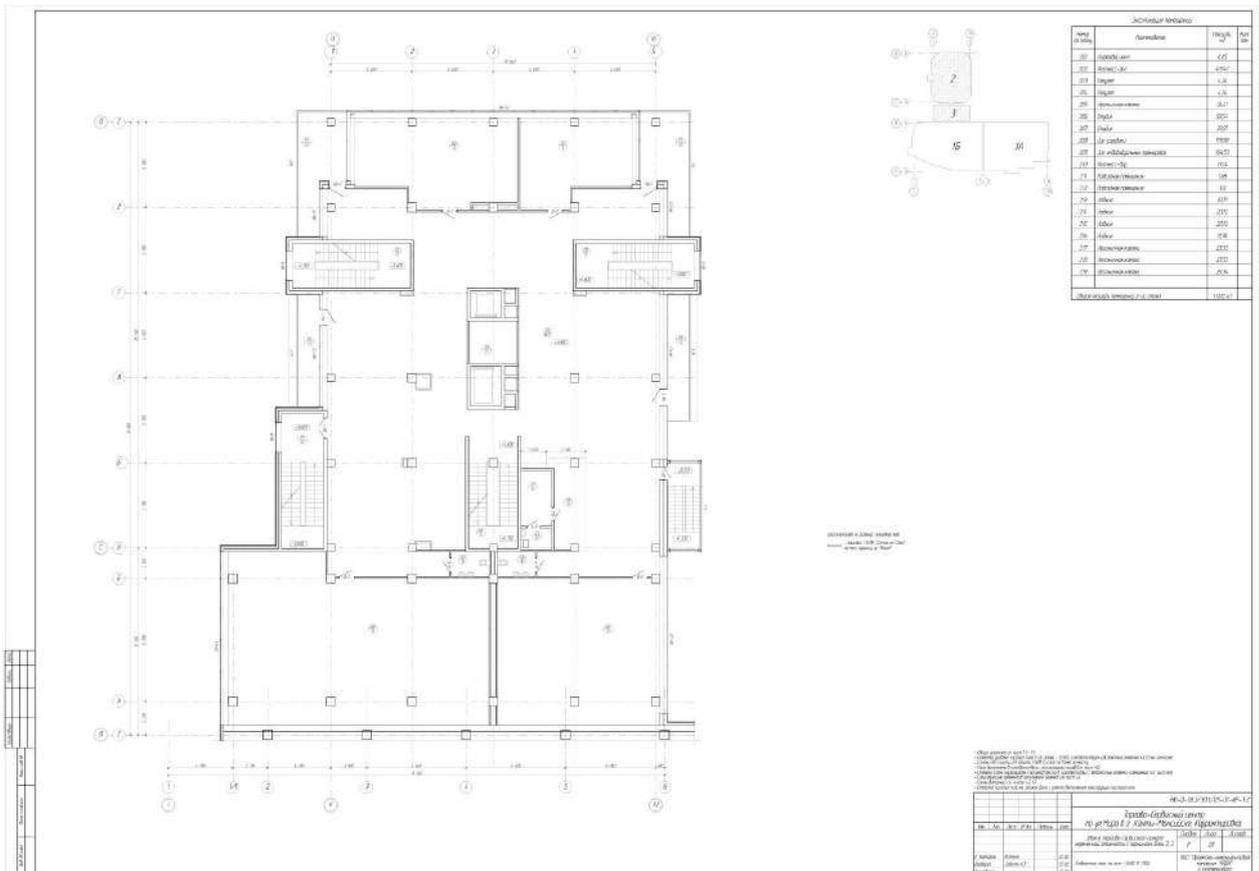
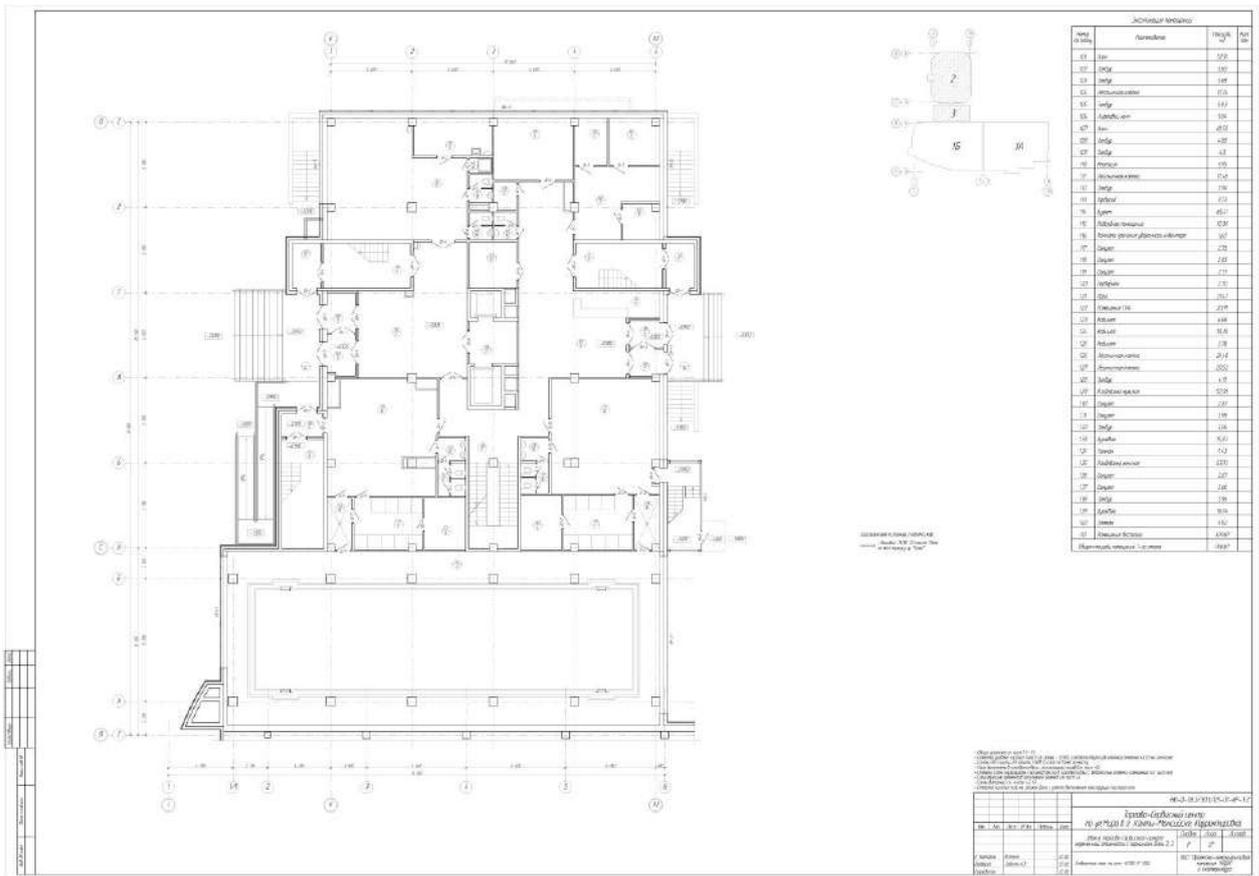


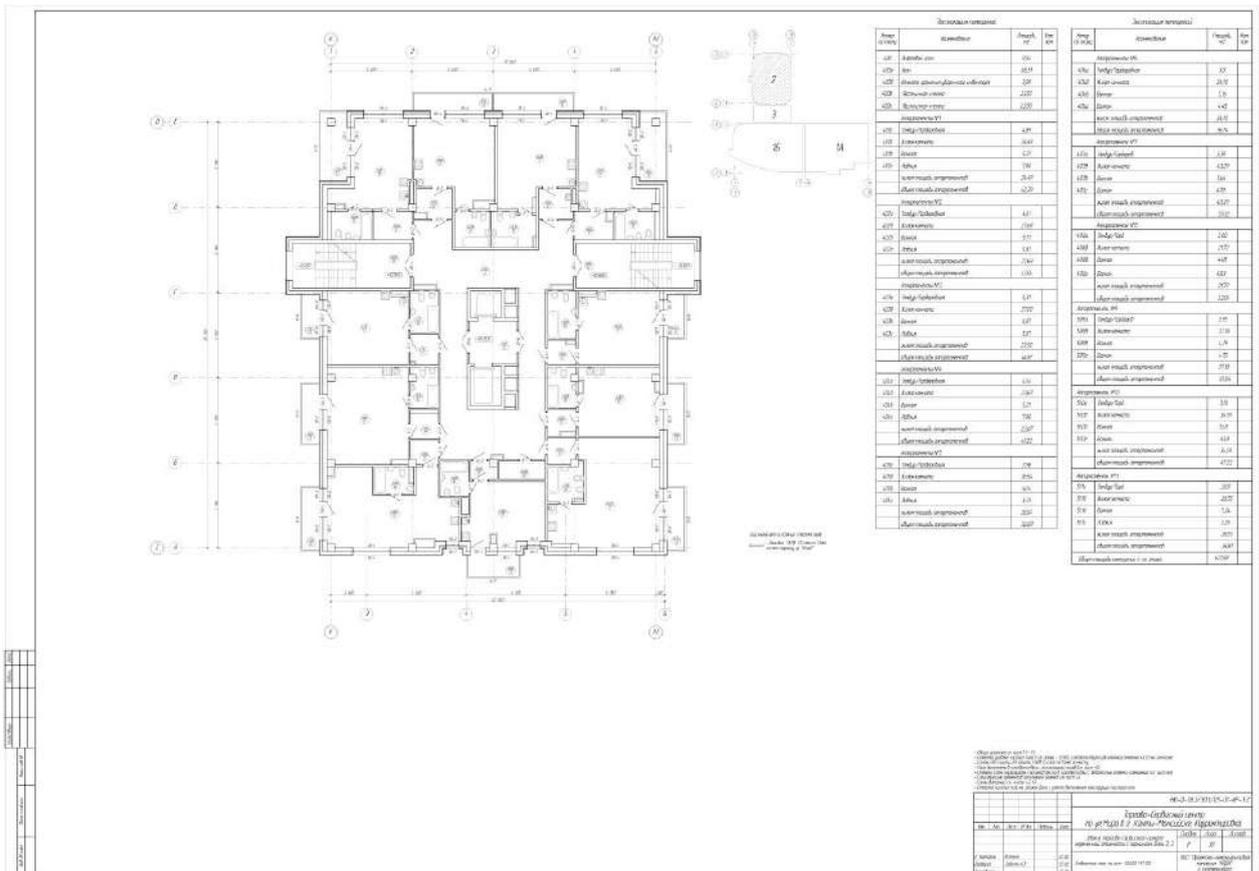
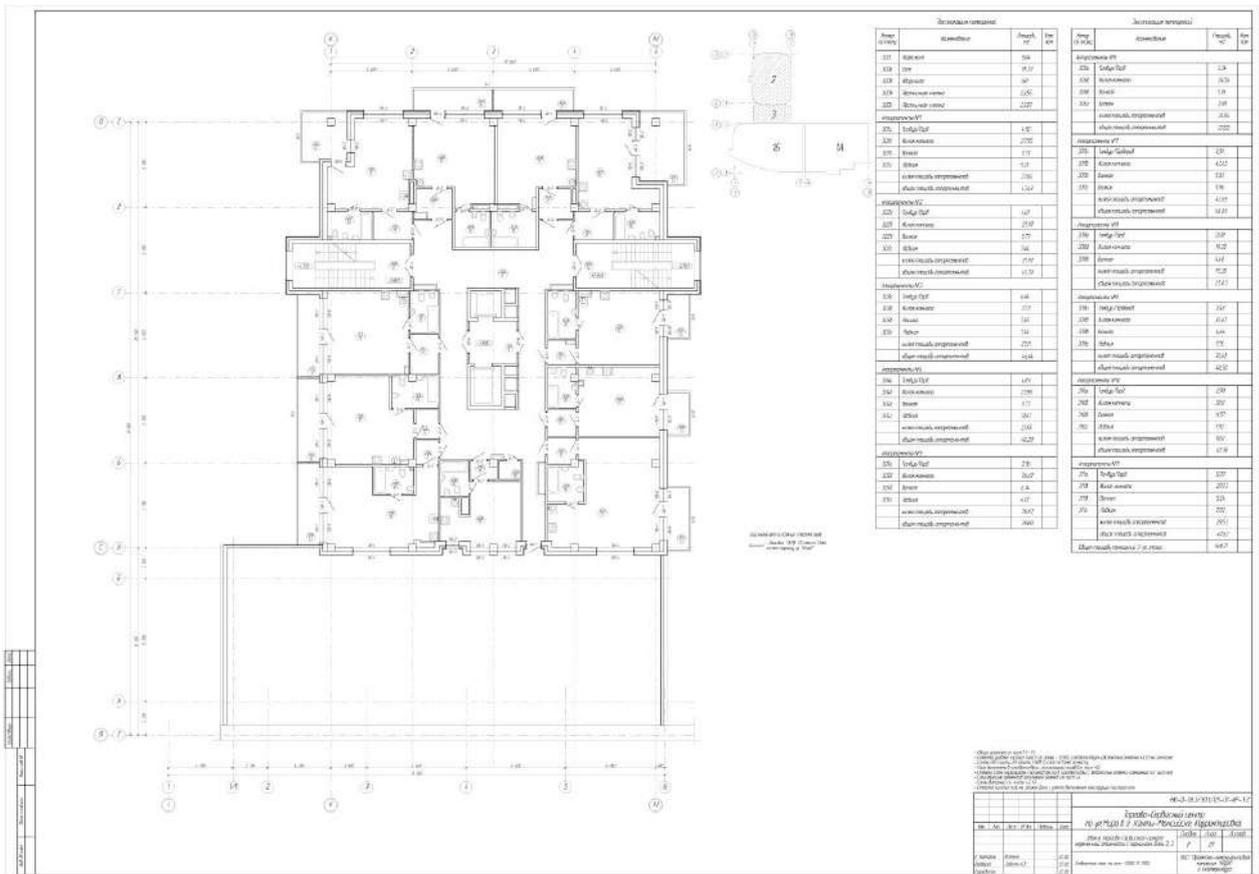


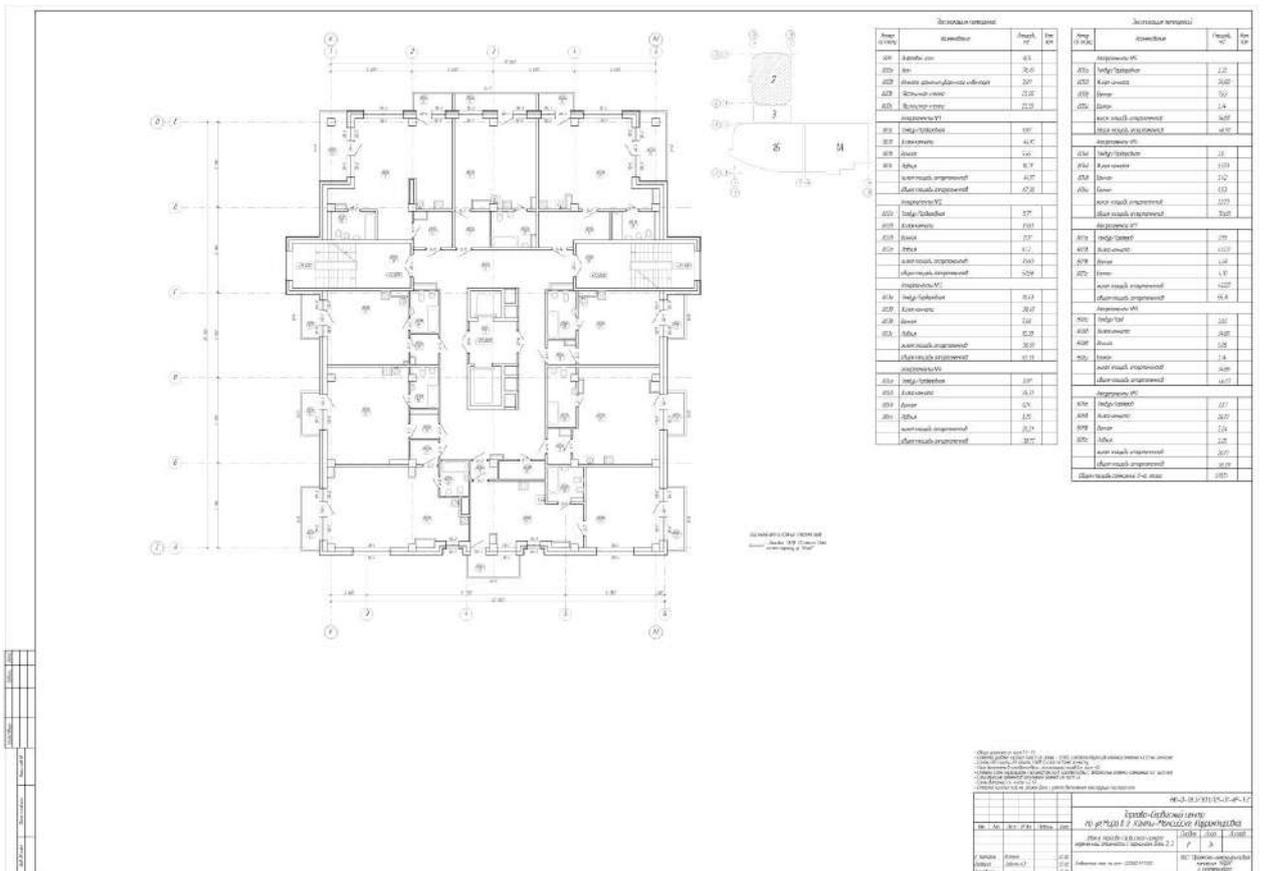
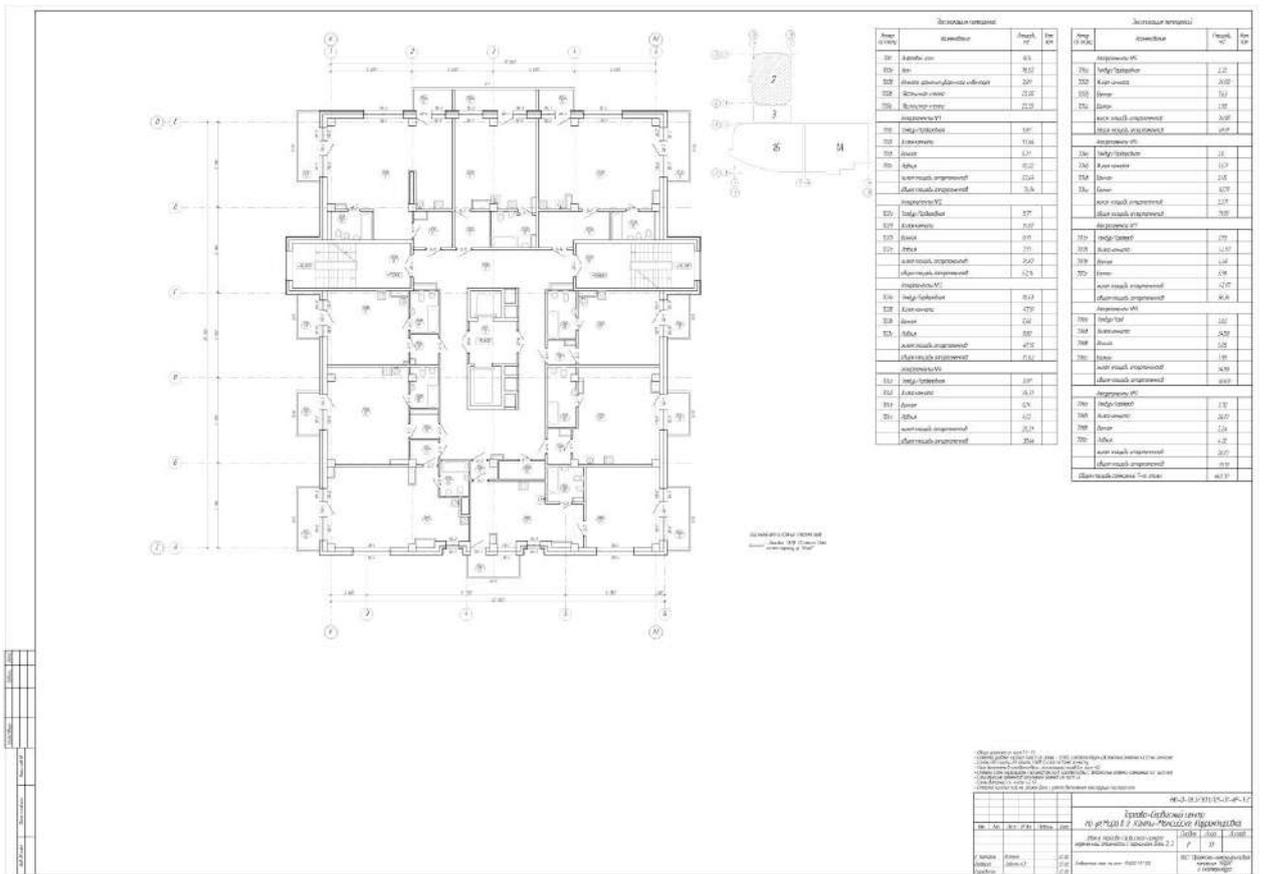


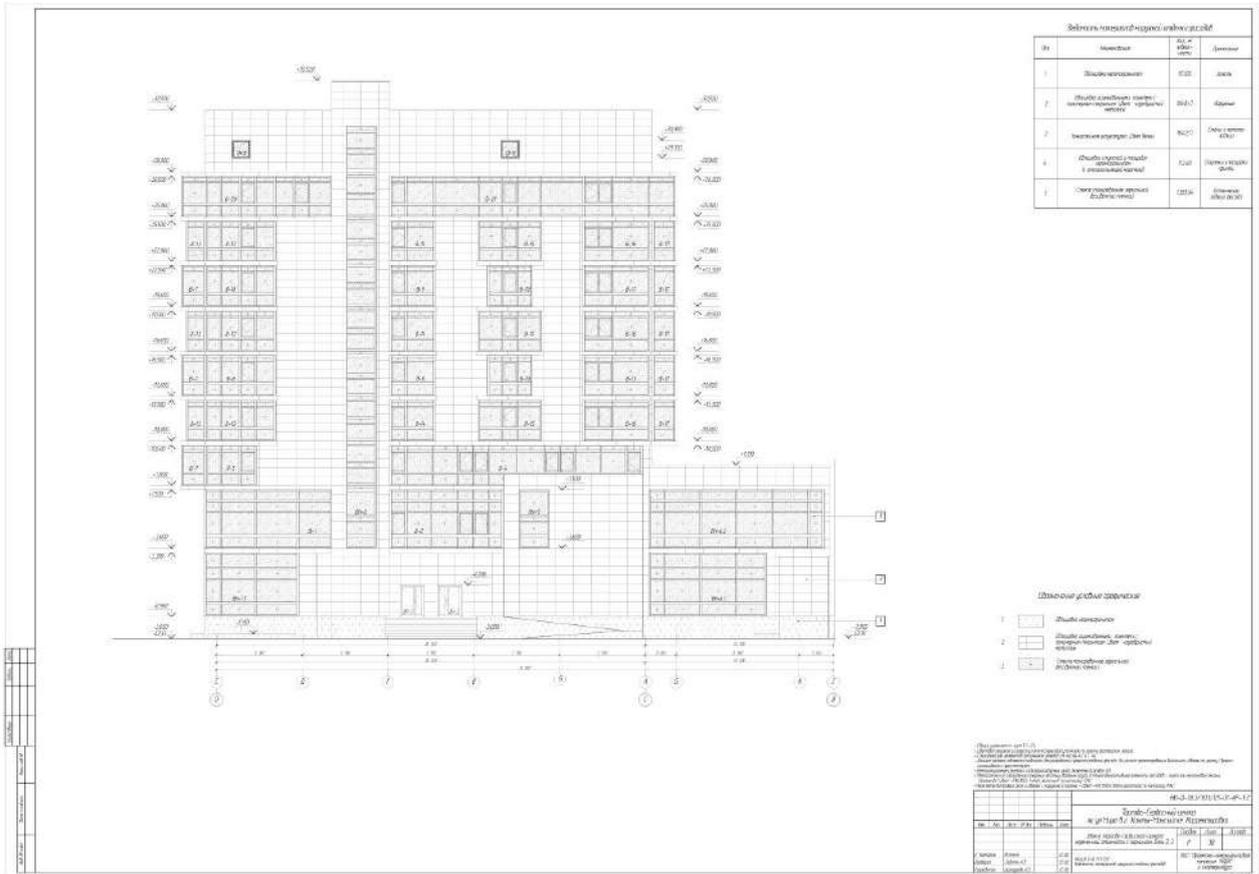
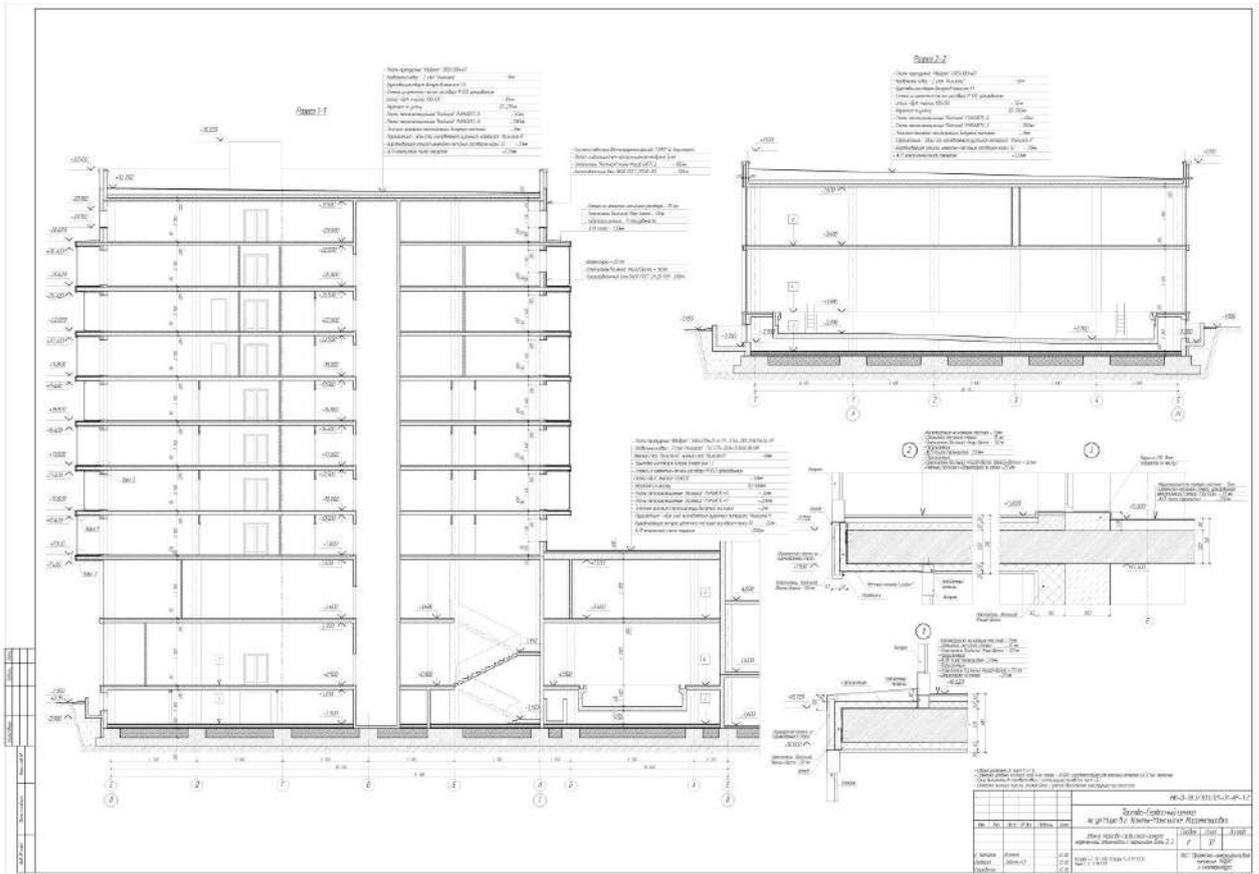


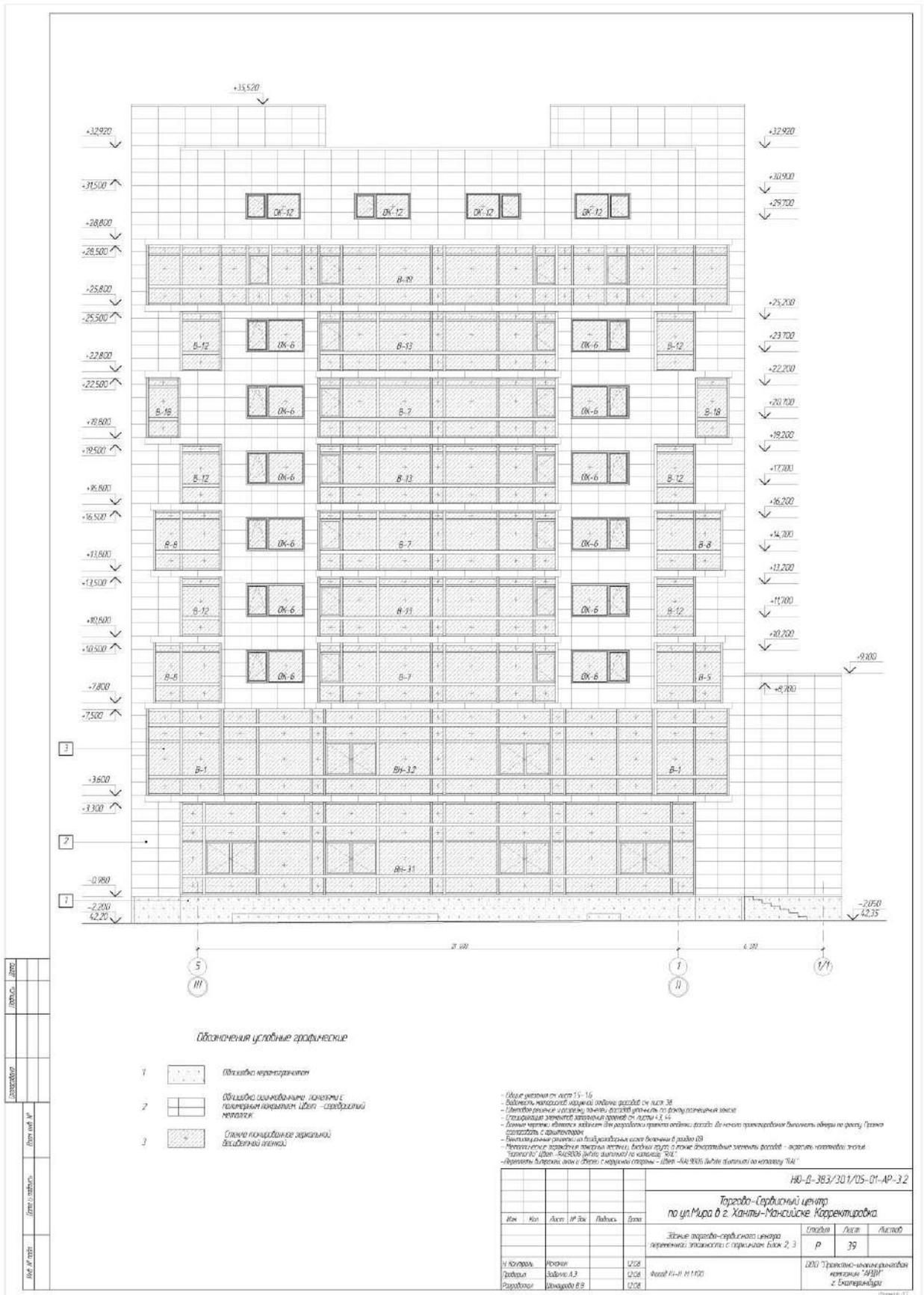












Объяснения условных графических

- 1 Общественные помещения
- 2 Общедомовые помещения с коммунальным и/или складским назначением
- 3 Помещения для размещения складского назначения

- Объект расположен по листу 15-16
 - Владельцем помещений является ООО "Центр оценки инвестиций"
 - Планировка помещений приведена на листе 13-14
 - В плане указаны все помещения, подлежащие передаче в аренду, включая помещения, расположенные в нежилых помещениях, расположенные в здании "Торгово-сервисного центра" по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске
 - Владельцем помещений является ООО "Центр оценки инвестиций"
 - Помещения предназначены для размещения складского назначения
 - Помещения расположены в здании "Торгово-сервисного центра" по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске
 - Помещения предназначены для размещения складского назначения
 - Помещения расположены в здании "Торгово-сервисного центра" по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске
 - Помещения предназначены для размещения складского назначения

№01-Д-363/301/05-01-АР-3.2						
Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске, Коректуровка						
№ п/п	№ кв.	Лист № кв.	Площадь	Цена	Листов	
Здание торгово-сервисного центра					Листов	39
размещение складского назначения					Лист	39
1	Коридор	Коридор		1208		
2	Подвал	Подвал А.3		1208		
3	Подвал	Подвал Б.6		1208		

Квартал Шевченко-Дорониной-Мира-Маяковского					
№ Дома	Битум	Площадь		Кварталы	
		Битумовая	Битумовая	Кол. кв. (Средств. пл.)	лп-во этаж
1	8050	1220	9280	140	57,57 8
2	8000	1220	9280	140	57,57 8
3	8060	1220	9280	140	57,57 8
Итого	24180	3660	27840	420	57,57



**Общество с ограниченной ответственностью
«Азбука Девелопмент»**

ИНН/КПП 8601070575/860101001, ОГРН 1208600012730
628007, ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 194
р/сч 40702810067460004360 в ПАО Сбербанк, к/сч 30101810800000000651
E-mail: Official-pochta@azbuka.dev

Исх.№ дд от 01.07.2025г.

**Справка
о техническом состоянии объекта незавершенного строительства**

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя	
1.	Адрес объекта или описание места нахождения		
1.1.	Субъект Российской Федерации	ХМАО-Югра	
1.2.	Район	-	
1.3.	Муниципальное образование	-	
1.4.	Населенный пункт	г. Ханты-Мансийск	
1.5.	Улица	Мира	
1.6.	Номер дома	-	
1.7.	Номер корпуса	1	
1.8.	Номер строения	27	
1.9.	Иное описание местоположения	-	
2.	Сведения о здании		
2.1.	Назначение здания	Здание общественного назначения	
2.2.	Дата визуального обследования	01.07.2025	
2.3.	Этажность здания	1	
2.4.	Количество подземных этажей	1	
2.5.	Стадия готовности, %	10	
3.	Физический износ здания, %		
3.1.	Физический износ элементов, %		
3.2.	-Фундамент (материал,%)	Железобетонный, свайно-ростверковый	16
3.3.	-Наружные стены (материал, %)	Монолитный железобетон	16
3.4.	-Перекрытия	Чердачные	-
3.5.		Междуэтажные	-
3.6.		Подвальные	Монолитная Ж/б плита
3.7.	-Лестницы (материал, %)	железобетон	16
3.8.	-Фасады (наружная отделка)	-	
3.9.	-Перегородки (материал, %)	Монолитный железобетон	16
3.10.	-Внутренняя отделка	-	
3.11.	-Полы (материал, %)	-	
3.12.	-Оконные и дверные проемы	-	
3.13.	-Печи, камины, очаги	-	
3.14.	-Канализация	-	
3.15.	-Система водоснабжения (холодного и горячего) (материал, %)	-	
3.16.	-Электрооборудование	-	
3.17.	-Система внутридомового газового оборудования	-	

Технический директор
ООО «Азбука Девелопмент»


О.В. Рудакова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

16.01.2020 № 07-00174/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

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. № 7



**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 № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15 «11» 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО

Должность, уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







025482 - KA1



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 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/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 исчисляется в размере, предусмотренном действующем 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, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-



	<p>ного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 и развития корпоративных продаж
 Департамента страхования ответственности
 и сельскохозяйственных рисков

М.П. / Рудский С.Г./

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.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/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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.	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 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 исчисляется в размере, предусмотренном действующем 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:



	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Закпочительные положения	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за несистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
Г.Р.Юрьева
МП

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
162 (Сто шестьдесят две) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Идентификатор документа 5e4846a1-bc4f-487f-9c7c-699092a8b128



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	07ADE300DBB10784411CA1C90 7635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	30.07.2025 10:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC 85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	30.07.2025 10:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "УК "ОРЕОЛ" СУКМАНОВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ Генеральный директор	Не требуется для подписания	40601D000D2E49DBCACE17AD6 78789B7 с 15.01.2025 13:11 по 15.04.2026 13:11 GMT+03:00	30.07.2025 13:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа