Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/23-101

от 08 августа 2023 года

Оценка справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости 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 № 101 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	08 августа 2023 г.
Дата составления отчета:	08 августа 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 1 из 189

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	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	78
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	79
5.1. Общие положения	79
5.2. Основные понятия оценки	79
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	80
5.4. Согласование результатов оценки	85
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	86
6.1. Выбор подходов и методов оценки	86
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	88
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	102
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	102
6.5. Согласование результатов оценки	102
VII. ВЫВОДЫ	103
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	173

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 2 из 189

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

«08» августа 2023 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 101 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: квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408.

Оценка проведена по состоянию на 08 августа 2023 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 417 000
(Четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч)
рублей

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 3 из 189

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 101 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект 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.

Характеристика объекта недвижимости, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Тип отделки объекта недвижимости	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408	требует косметического ремонта	4 300 000

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 объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101055:1408	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, кроме доверительного управления.

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 08.08.2023 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 N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 08.08.2023 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;
- стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на 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.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 5 из 189

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании:

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

	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» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
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	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
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 № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 8 из 189

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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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 №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

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

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- проведенный оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (находятся) в состоянии, соответствующем результатам проведенного осмотра (фотофиксации);
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 10 из 189

причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101055:1408	13	не использовался	4 417 000	не использовался	4 417 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2	копия
2	Технический паспорт жилого помещения	представлены в Приложении 2	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящая в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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»

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 18 из 189

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:12:0101055:1408	квартира

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании « Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 19 из 189

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

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

Таблица 5

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

результате в настоящего исследования представлены в таблице 6.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

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

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:12:0101055:1408	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 20 из 189

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

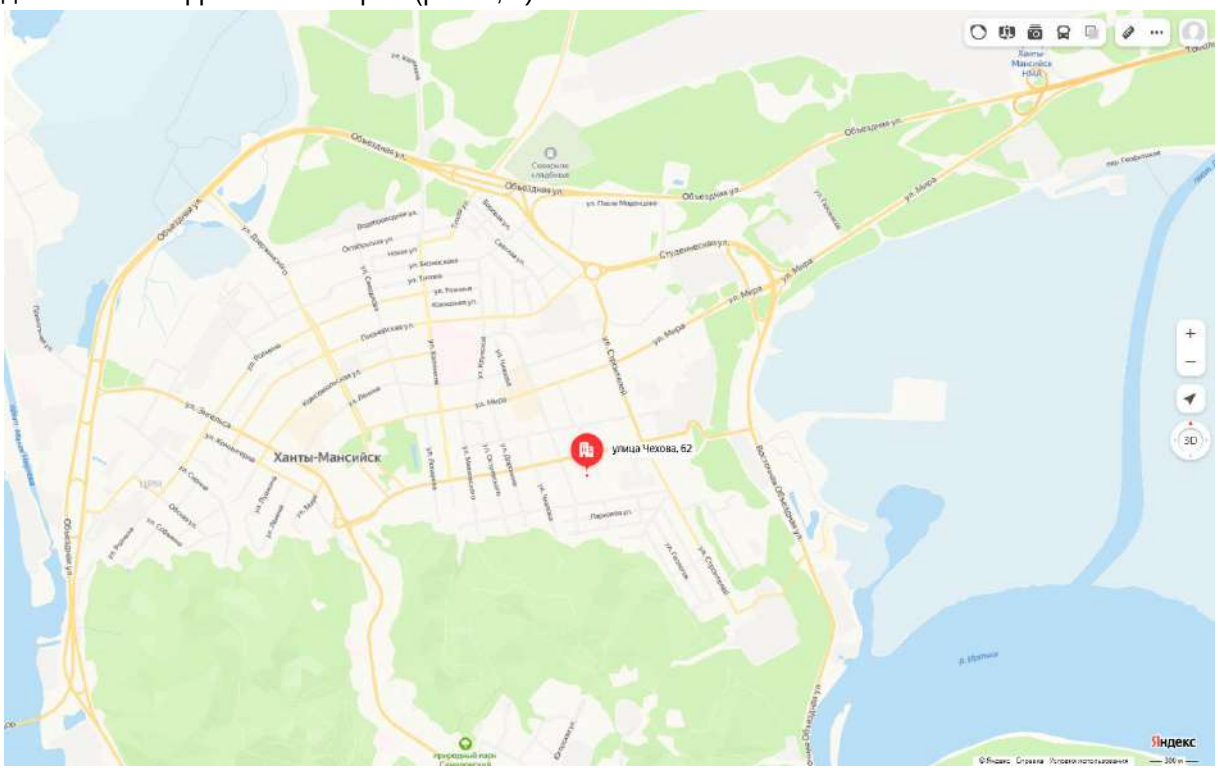


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

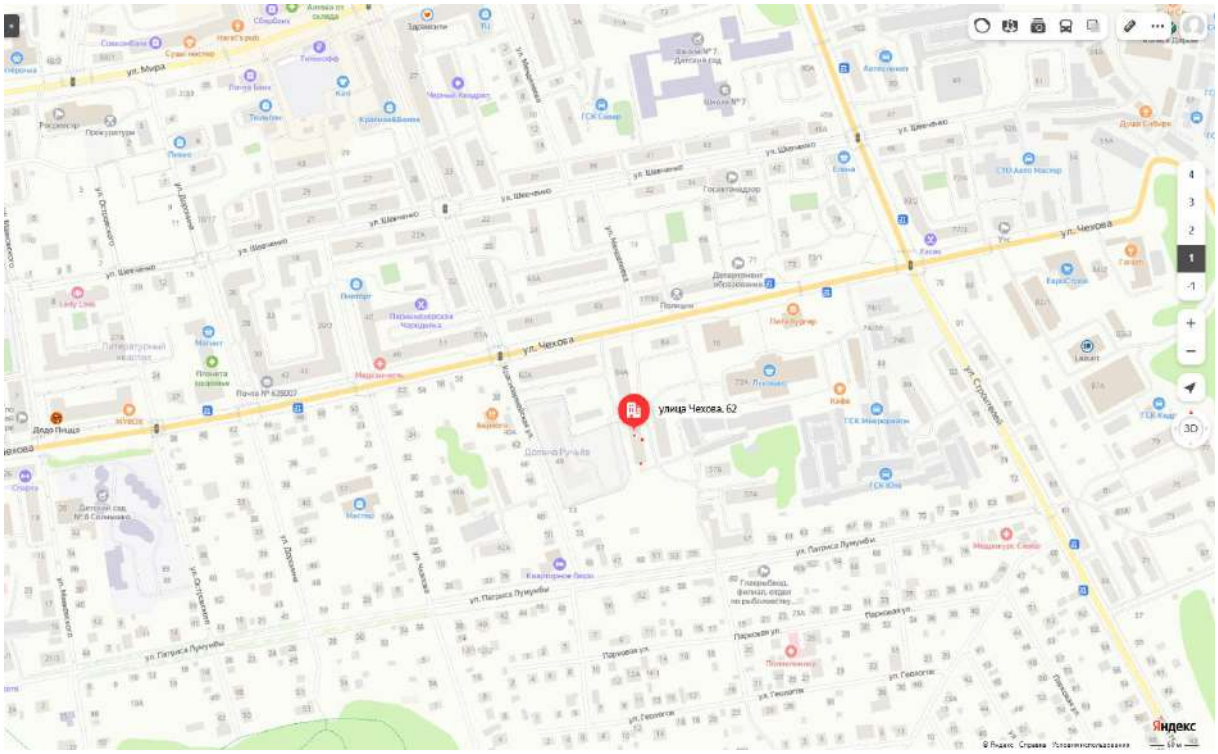


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
86:12:0101055:1408	1	Центральный	110,866	110 019,7

* - по состоянию на 01.05.2023 г.

** - по состоянию на 01.07.2023 г.

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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-2023-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-июнь%202023%20года.docx)
4. https://maps.yandex.ru/

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель, брус (деревянные));
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь, кв. м;
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт) (табл. 8).

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стройки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Наименование класса	Базовые объекты группы
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Наименование класса	Базовые объекты группы
	Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 8.

Описание видов ремонта (уровней отделки)

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»[25] [25] «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 24 из 189

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
86:12:0101055:1408	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	55,0	требует косметического ремонта

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

Дополнительные физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Дополнительные физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
86:12:0101055:1408	8,4	балкон	раздельный

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

Общий вид жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости и внутренний вид квартиры, представлены на фото. 1 – 19.

Фото. 1. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

Фото. 2. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

Фото. 3. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

Фото. 4. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Фото. 5. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

Фото. 6. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 7. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 8. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 9. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 10. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 11. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 12. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Фото. 13. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 14. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 15. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 16. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 17. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 18. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Фото. 19. Внутренний вид оцениваемой квартиры

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101055:1408	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101055:1408	отсутствует

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

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

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

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
86:12:0101055:1408	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 29 из 189

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3
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
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
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
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
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	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
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
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0
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
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
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
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
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
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	нет данных
Импорт товаров млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	нет данных
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

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- 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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июня 2023 г. (данные за июль 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, **ВВП по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +1,4% г/г** (+0,5% г/г к уровню двухлетней давности), при этом во 2 квартале ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 квартале. В июне рост составил +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA).

Предварительная оценка Росстата за 2 квартал 2023 г. будет опубликована 11 августа

2. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%.

3. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7%.

Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить **машиностроительный** и **металлургический комплексы** (+2,3 п.п.).

3.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

3.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%.

3.3. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%.

3.4. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%.

4. По итогам I полугодия 2023 г. **добыча полезных ископаемых** продемонстрировала темпы -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в **добывающем секторе** составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

5. Объём работ в строительстве по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +9,2% г/г (+8,9% г/г по итогам 5 месяцев). В июне рост составил +10,0% г/г (+13,5% г/г в мае), к уровню аналогичного месяца 2021 г. – также +10,0% после +16,5% месяцем ранее.

6. По итогам I полугодия 2023 г. объём **оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на +0,4% г/г (спад на -3,0% г/г по итогам 5 месяцев 2023 г.), в июне рост ускорился до +18,8% г/г после +14,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности снижение на -9,0%.

7. Сельское хозяйство за I полугодие 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%.

По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства **мяса** составил +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), **молока** +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), **яиц** +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г).

8. Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам I полугодия вырос на +1,8% г/г. В июне ускорение роста до +1,8% г/г после +0,1% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,2%. Основные причины – возобновлением роста грузооборота **железнодорожного транспорта** (+1,9% г/г после -0,8% г/г в мае) и ускорением роста грузооборота **автомобильного транспорта** (+7,4% г/г после +6,2% г/г).

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июне ускорился: +24,5% г/г после +22,7% г/г в мае. В месячном выражении темпы роста практически сохранились на уровне прошлого месяца: +1,9% м/м SA после +2,0% м/м SA в мае.

Справочно: Кредит экономике в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) вырос в июне на +19,2% г/г после +17,0% г/г в мае.

Корпоративное кредитование (нефинансовые организации + финансовые организации + ИП) в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,2% г/г после +27,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы составили +1,8% м/м SA (+1,9% м/м SA в мае).

Справочно: Рост корпоративного кредита в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +20,4% г/г (+18,2% г/г месяцем ранее).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +17,4% г/г по сравнению с +15,5% г/г в мае. С исключением сезонности рост на +1,8% м/м SA, как и месяцем ранее.

Справочно: Рост кредитного портфеля физических лиц в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +17,3% г/г (+15,4% г/г в мае).

10. Потребительская активность сохраняет уверенный рост – в плюсе все компоненты.

Оборот розничной торговли в июне с учётом сезонности вырос на +1,1% м/м SA после +1,8% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста ускорились до +10,0% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (-0,3% к июню 2021 г.).

Платные услуги населению в июне показали рост на +0,6% м/м SA после +0,5% м/м SA в мае. В годовом выражении +4,6% г/г после +5,7% г/г (+7,9% к июню 2021 г.).

Оборот общественного питания в июне вырос на +0,4% м/м SA после роста на +0,7% м/м SA в мае. В годовом выражении прирост оборота замедлился, но сохранил высокие темпы: +12,2% г/г после +22,4% г/г месяцем ранее (+19,4% к июню 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне вырос на +1,0% м/м SA после +1,5% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста практически не изменились и сохраняют высокий уровень: +8,8% г/г после +8,9% г/г в мае (+2,3% к июню 2021 г.).

11. В июне **инфляция** составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году 4,4% г/г (на 24 июля – 4,2% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне снизился на -0,9% г/г (-4,6% г/г в мае).

В целом по **промышленности** в июне 2023 г. цены соответствуют уровню прошлого года после снижения на -3,6% г/г месяцем ранее.

12. На рынке труда сохраняется позитивный тренд. В мае 2023 г. (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** заработная плата ускорила рост до +16,1% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – рост на +13,3% г/г после +10,4% г/г. За январь–май 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,4% г/г, реальной заработной платы +6,0% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены вверх темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 квартала 2023 г. выросли на +5,0% г/г после +3,0% г/г в предыдущем квартале, **реальные располагаемые денежные доходы** увеличились на +5,3% г/г после +4,4% г/г в 1 квартале 2023 г. По итогам I полугодия 2023 г. рост на +3,9% г/г и +4,7 г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения. Также уточнены данные по внутригодовой динамике реальных денежных доходов в 2022 г., в т.ч. за 1 квартал 2022 г. в связи с корректировкой отдельных показателей банковской статистики. Оценка в целом по 2022 г. при этом сохранена.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 33 из 189

Уровень **безработицы** в июне в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	**1,4**	**4,6**	**5,3**	**5,4**	**3,4 (3,3)[1]**	**-1,8**	**-2,1**	**-2,7**	**-3,5**	**-4,5**	**3,0**	**5,6**
Сельское хозяйство	**2,9**	**2,9**	**2,6**	**2,9**	**3,2**	**2,9**	**10,2**	**9,4**	**12,7**	**8,4**	**5,4**	**-0,4**
Строительство	**9,2**	**9,8**	**10,0**	**13,5**	**5,7**	**8,8**	**5,2**	**6,9**	**5,2**	**3,6**	**3,9**	**7,0**
Оптовая торговля	**0,4**	**12,5**	**18,8**	**14,5**	**5,0**	**-10,7**	**-16,7**	**-20,9**	**-23,8**	**-19,9**	**2,1**	**5,3**
Суммарный оборот	**2,1**	**8,3**	**8,8**	**8,9**	**7,3**	**-3,9**	**-3,3**	**-6,1**	**-6,2**	**-6,2**	**6,5**	**10,4**
Розничная торговля	**1,1**	**9,0**	**10,0**	**9,3**	**7,8**	**-6,9**	**-6,5**	**-9,6**	**-9,8**	**-9,6**	**4,8**	**7,8**
Платные услуги населению	**3,8**	**5,1**	**4,6**	**5,7**	**4,3**	**2,8**	**5,0**	**3,0**	**3,9**	**3,3**	**11,5**	**17,2**
Общественное питание	**14,7**	**17,0**	**12,2**	**22,4**	**16,9**	**12,2**	**7,6**	**10,6**	**5,3**	**2,1**	**12,7**	**26,8**
Грузооборот транспорта	**-2,5**	**-3,1**	**-1,7**	**-4,5**	**-2,9**	**-1,9**	**-2,3**	**-5,3**	**-5,1**	**-2,6**	**4,2**	**5,6**
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,7**	**4,6**	**3,3**	**2,3**	**3,3**	**13,8**	**8,6**
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	**5,6**	**2,7**	**3,3/ 4,42[2]**	**2,5**	**2,3**	**8,6**	**11,9**	**12,2**	**14,4**	**16,9**	**11,5**	**8,4**
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,7	-5,6	0,0	-3,6	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-21,3	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,5	-4,6	-0,9	-4,6	-8,3	-4,2	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0[3]	-	-	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,4[3]	-	-	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	5,0	-	-	-	3,0[4]	-1,5	-0,6[4]	-4,3	-1,7	1,5[4]	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,3	-	-	-	4,4[4]	-1,0	-0,2[4]	-5,3	0,0	2,0[4]	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,2	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,6	73,5	73,5	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,2	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,1	61,0	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,3	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценка Росстата)
[2] В мае / по состоянию на 26 июня
[3] Январь–май 2023 г.
[4] За периоды 2022-2023 гг. - предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**1,1**	**-1,7**	**1,9**	**3,1**	**-3,3**	**0,8**	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,2**	**11,3**	**13,1**	**12,8**	**8,0**	**1,1**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,8**	**5,8**	**5,3**	**7,2**	**4,8**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**8,0**	**7,9**	**12,6**	**4,0**	**1,2**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-5,8**	**-1,6**	**0,2**	**0,1**	**-4,8**	**-9,8**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,4**	**8,4**	**3,1**	**6,7**	**15,9**	**2,7**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**1,5**	**7,9**	**10,0**	**9,0**	**5,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**0,1**	**3,9**	**4,3**	**6,8**	**0,2**	**-5,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**
металлургический комплекс	**11,0**	**14,5**	**17,7**	**14,7**	**11,0**	**7,3**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**14,1**	**31,7**	**40,2**	**44,6**	**14,4**	**1,1**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**2,1**	**7,7**	**13,2**	**11,4**	**-1,3**	**-3,4**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,3**	**-0,4**	**1,8**	**-1,1**	**-1,4**	**-0,2**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,9**	**-1,7**	**3,0**	**-6,3**	**-1,2**	**-10,2**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Корпоративные кредиты	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	24,4	22,7	23,2	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/aa34c65db3d94bb6b969bc5ec975cd9c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_iyul_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2023 года

1. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

2. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее.

При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

2.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%

2.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

2.3. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту **производства химических веществ и продуктов**, а также **выпуска резиновых и пластмассовых изделий**, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

2.4. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

2.5. В I полугодии 2023 г. **в деревообрабатывающем комплексе** динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

3. По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти **добыча полезных ископаемых** составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост **добычи угля** (+1,2% г/г).

В июне динамика **добывающего сектора** составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**1,1**	**-1,7**	**1,9**	**3,1**	**-3,3**	0,8	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,2**	**11,3**	**13,1**	**12,8**	**8,0**	**1,1**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,8**	**5,8**	**5,3**	**7,2**	**4,8**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**8,0**	**7,9**	**12,6**	**4,0**	**1,2**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-5,8**	**-1,6**	**0,2**	**0,1**	**-4,8**	**-9,8**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,4**	**8,4**	**3,1**	**6,7**	**15,9**	**2,7**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**1,5**	**7,9**	**10,0**	**9,0**	**5,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**0,1**	**3,9**	**4,3**	**6,8**	**0,2**	**-5,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	**11,0**	**14,5**	**17,7**	**14,7**	**11,0**	**7,3**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**14,1**	**31,7**	**40,2**	**44,6**	**14,4**	**1,1**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**2,1**	**7,7**	**13,2**	**11,4**	**-1,3**	**-3,4**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,3**	**-0,4**	**1,8**	**-1,1**	**-1,4**	**-0,2**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,9**	**-1,7**	**3,0**	**-6,3**	**-1,2**	**-10,2**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Рис. 6. 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/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства июнь 2023 года

1. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

2. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее.

При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

2.1. Рост **машиностроительного комплекса** по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%

2.2. Рост **металлургического комплекса** в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

2.3. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту **производства химических веществ и продуктов**, а также **выпуска резиновых и пластмассовых изделий**, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

2.4. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

2.5. В I полугодии 2023 г. **в деревообрабатывающем комплексе** динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

3. По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти **добыча полезных ископаемых** составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост **добычи угля** (+1,2% г/г).

В июне динамика **добывающего сектора** составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**2,6**	**6,3**	**6,5**	**7,1**	**5,2**	**-0,9**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,2**	**1,1**	**-1,7**	**1,9**	**3,1**	**-3,3**	**0,8**	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	...[1]	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,2**	**11,3**	**13,1**	**12,8**	**8,0**	**1,1**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,8**	**5,8**	**5,3**	**7,2**	**4,8**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**8,0**	**7,9**	**12,6**	**4,0**	**1,2**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-5,8**	**-1,6**	**0,2**	**0,1**	**-4,8**	**-9,8**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,4**	**8,4**	**3,1**	**6,7**	**15,9**	**2,7**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**1,5**	**7,9**	**10,0**	**9,0**	**5,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**0,1**	**3,9**	**4,3**	**6,8**	**0,2**	**-5,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 38 из 189

в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	**11,0**	**14,5**	**17,7**	**14,7**	**11,0**	**7,3**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**14,1**	**31,7**	**40,2**	**44,6**	**14,4**	**1,1**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**2,1**	**7,7**	**13,2**	**11,4**	**-1,3**	**-3,4**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,3**	**-0,4**	**1,8**	**-1,1**	**-1,4**	**-0,2**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,9**	**-1,7**	**3,0**	**-6,3**	**-1,2**	**-10,2**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – май 2023 года (по состоянию на дату оценки данные за июнь - июль 2023 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе – мае 2023 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-май 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-май 2022г. в % к январю-маю 2021г.
Индекс промышленного производства[1]		99,2		98,7	104,5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	31307,3	93,6	177864,7	106,0	109,1
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м^2 общей площади жилых помещений	51981	2,5р	284266	95,0	134,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	179,1	108,6	952,0	101,2	90,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	45455,0	115,1	218656,1	105,2	96,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	14201,0	102,1	69082,3	101,9	107,3[3]
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		99,5		102,2	108,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода[1]		101,8		68,4	141,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		97,2		97,8	116,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		105,7		108,5	111,2[4]
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		175,3		176,2	102,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[2]					
номинальная, рублей	96132	105,0	96786	110,0	111,2
реальная		105,6		107,0	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,1	76,0			

[1] По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение;
[2] Абсолютные показатели за апрель, январь-апрель 2023г., относительные – в % к апрелю, январю-апрелю 2022г. и январю-апрелю 2021г.
[3] Данные уточнены после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных
[4] Уточнено

Источник: 1. https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712# (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_05_2023.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – июнь 2023 год (по состоянию на дату оценки данные за июль 2023 г. официально не опубликованы)

За январь-июнь2023 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-май 2023 года составляет 20 676,5 млн. руб. или 120,2% к соответствующему периоду 2022 года (17 196,5 млн. руб.)

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений –39,6%.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-июнь2023 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 1441,7 тонны;
- кондитерские изделия – 71,5 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 113,15 тонны;
- производство напитков – 1067,45 тыс. полулитров;
- производство пива – 3,9 тыс.дкл.

2. Сельское хозяйство

За январь-июнь 2023 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 10 092,0 тыс. рублей или 104,2% к соответствующему периоду 2022 года (соответствующий период 2022 года – 9 685,6 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства, за январь-июнь 2023 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 68,1 тонны молока, что в действующих ценах составляет 5 788,5 тыс. руб.;
- 16,4 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 4 145,5 тыс. рублей.

3. Ввод жилья

За январь-июнь 2023 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 76,91 тыс. кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 63,78 тыс. кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 13,13 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.07.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 756 единиц, в том числе:

- 1 232 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 524 – индивидуальных предпринимателя.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с соответствующим периодом2022 года увеличилось в 1,5 раза и составляет 4 817 граждан (2022 – 3 198 граждан).

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.07.2023 функционирует 433 объекта розничной торговли: 13 торговых домов, 164 продовольственных и 212 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.07.2023 года услуги общественного питания в городе предоставляли 180 предприятий на 8 639 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 085 посадочных мест.

По состоянию на 01.07.2023 на территории города функционирует 311 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.07.2023 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 35 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2022 года – 34), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 32 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 4 товарищества собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.07.2023 составляет 2 843,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-июнь 2023 года составляет 98,2% при 97,6%, за январь-июнь 2022 года.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-июнь 2023 года исполнен по доходам в размере 5 878,1 млн. рублей или 117,5% к соответствующему периоду 2022 года (5 003,3 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-июнь 2023 года составляет 6 021 548,6 тыс. рублей или 47,8% от годового плана, в том числе:

- 2 513 284,9 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 46,5% от годового плана;
- 3 417 583,3 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 49,2% от годового плана;

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 40 из 189

- 90 680,4 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 38,2% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.07.2023 составляет 123 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,18% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,13 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.06.2023 составляет 72 560 человек.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.05.2023 составляет 110 866 человек или 101,2% к соответствующему периоду 2022 года (109 531 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 110 306 человек или 101,1% к соответствующему периоду 2022 года (109 132 человека).

10.Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.07.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 63 764 руб. или 108,1% к соответствующему периоду 2022 года (58 963,1 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 27 883,86 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 28 822,9 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2023год – 16 951 руб.;

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.06.2023 составляет 110 019,7 руб. или 114,5% к соответствующему периоду 2022 года – 95 486 руб.

Источник: 1. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2023-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-июнь%202023%20года.docx)

5. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на вторичном рынке жилья (квартир) в г. Ханты-Мансийск (динамику рынка). Данные о динамике изменения средневзвешенных цен в городе на вторичном рынках жилья (квартир) представлены в табл. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 8.

Таблица 16.

Общие показатели рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Период	1-но комн., руб./кв. м	2-х комн., руб./кв. м	3-х комн., руб./кв. м	многокомн., руб./кв. м
1 кв. 2020 г.	93 291	88 361	82 972	70 968
2 кв. 2020 г.	95 807	91 053	84 025	70 968
3 кв. 2020 г.	98 592	92 677	86 388	74 333
4 кв. 2020 г.	103 516	96 016	88 502	75 474
1 кв. 2021 г.	106 421	98 912	91 119	76 953
2 кв. 2021 г.	109 603	99 988	93 127	86 320
3 кв. 2021 г.	108 340	103 605	93 112	84 318
4 кв. 2021 г.	116 375	107 063	98 562	86 047
1 кв. 2022 г.	116 225	112 737	100 682	89 844
2 кв. 2022 г.	129 146	113 823	102 936	94 364
3 кв. 2022 г.	123 138	117 136	107 324	101 973
4 кв. 2022 г.	120 784	114 698	105 625	103 616
1 кв. 2023 г.	119 274	114 198	105 714	101 780
2 кв. 2023 г.	123 931	114 815	111 669	101 261

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

2. https://docs.google.com/spreadsheets/d/1j6LGGXH7X4Pd16WSSW_1mi9_ceJSOGCQmhIG4nZtn0A/edit#gid=0&fvid=2081292517

3. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 41 из 189

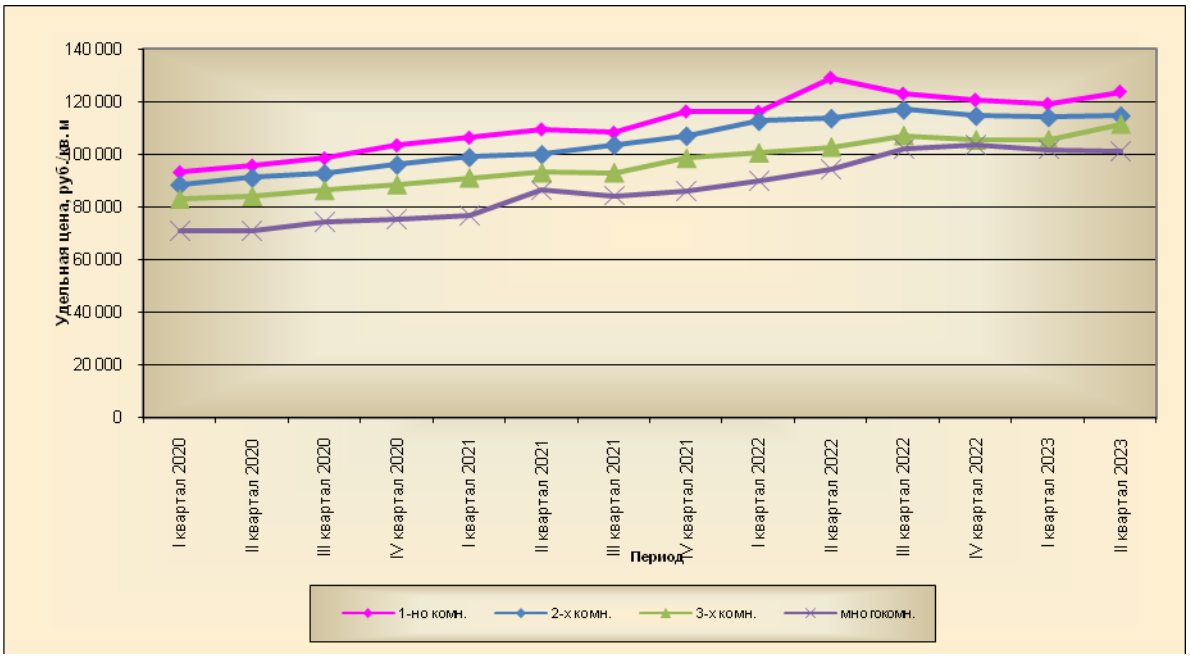


Рис. 8. Динамика изменения цен на рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
	1-но комн.		
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	3,41	0,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,57	1,76
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,68	3,47
1 кв. 2023 г. – 2 кв. 2023 г.	рост	3,83	1,84
	2-х комн.		
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,67	0,46
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,73	0,56
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,8	1,56
1 кв. 2023 г. – 2 кв. 2023 г.	снижение	0,54	0,32
	3-х комн.		
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,21	0,39
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,35	1,22
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	1,86	1,23
1 кв. 2023 г. – 2 кв. 2023 г.	рост	5,48	1,94
	многокомн.		
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,31	1,20
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,12	3,08
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	5,05	1,33
1 кв. 2023 г. – 2 кв. 2023 г.	снижение	-0,51	0,46

Источник: 1. Анализ оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 3,83% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,54% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 5,48% в квартал;
- многокомнатные квартиры – снижение с темпом 0,51% в квартал.

Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости за май 2023 — Ханты-Мансийск

Основные выводы

- за май 2023 в городе Ханты-Мансийск наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Центральный, Гидронамыв, Нагорный;

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- удельная цена предложения составила 114 894 руб. за кв. м. (1,82% в сравнении с прошлым месяцем);
- в сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 2 052 руб. за 1 кв. м.;
- за прошедший месяц объем предложения увеличился на 22 квартиры и составил 444 объекта.

Анализ предложения на вторичном рынке за май 2023

За май 2023 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 444 объекта за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение увеличилось на 22 квартиры или на 5,21%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 167 квартир (60,29%).

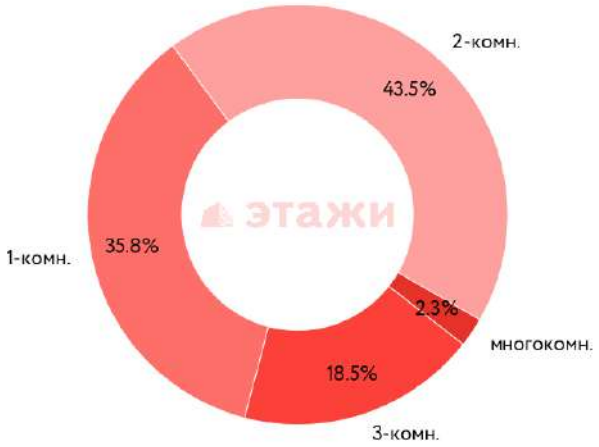


Рис. 9 Структура предложения в разрезе комнатности

На вторичном рынке г. Ханты-Мансийск наибольшую долю составили 2-комнатные квартиры (43,5%) в количестве 193 квартиры. Затем идут 1-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 159 квартир (35,8%). Количество 3-комнатных квартир составило 82 квартиры (18,5%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Центральный — 155 объектов (34,91%), Гидронамыв — 113 объектов (25,45%), Нагорный — 67 объектов (15,09%).

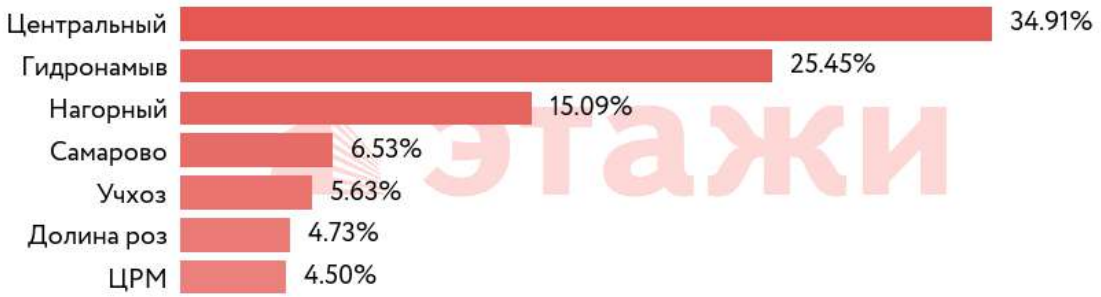


Рис. 10 Структура предложения в разрезе районов

Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за май 2023

Удельная цена предложения за май 2023 в среднем составляла 114 894 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 2 052 рубля за 1 кв. м. (1,82%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 7 458 руб./кв. м. (6,94%).

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

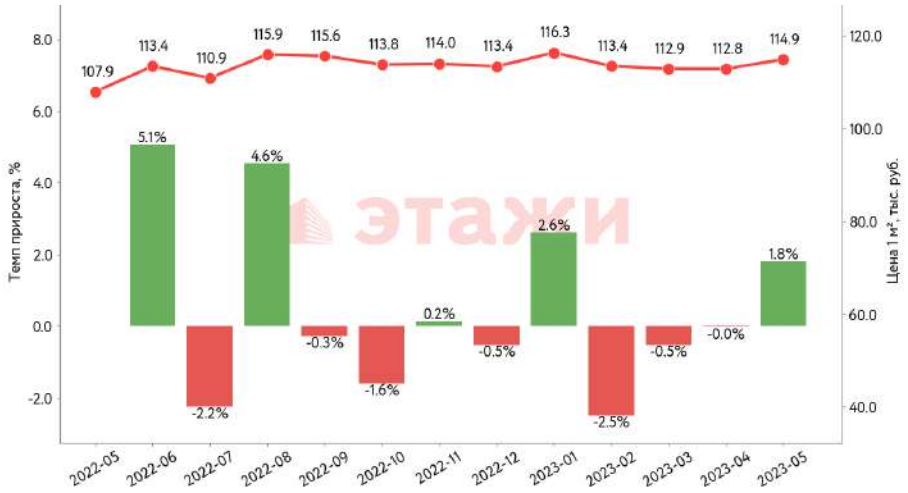


Рис. 11 Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 122 453 руб. за 1 кв. м. Это больше на 3 445 рублей, чем в прошлом месяце (2,89%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 115 794 руб./кв. м., став больше на 1 460 руб. (1,28%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 107 373 руб./кв. м. и стали стоить больше на 439 руб. (0,41%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 101 599 руб., став больше на 479 руб. (0,47%).

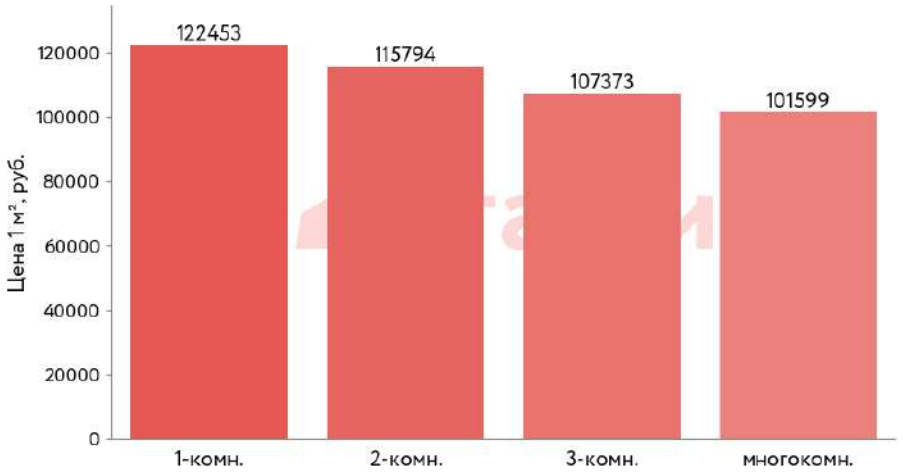


Рис. 12 Удельная цена квартир в разрезе комнатности

За май 2023 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Ханты-Мансийск стал район Центральный — 119 557 рублей за кв. м., объем предложения в данном районе составил 155 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район ЦРМ, где в среднем удельная цена составила 116 729 рублей за кв. м. (20 квартир в предложении). На 3 месте — район Нагорный с удельной ценой 114 100 рублей за кв. м. (67 квартир).

4 из 7 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.

Рис. 13 Удельная цена квартир в разрезе районов

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир (в месяцах):

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД; Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, 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. 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 километровой 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: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-goda

Рис. 14 Срок экспозиции для квартир

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

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки.

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20июль.pdf

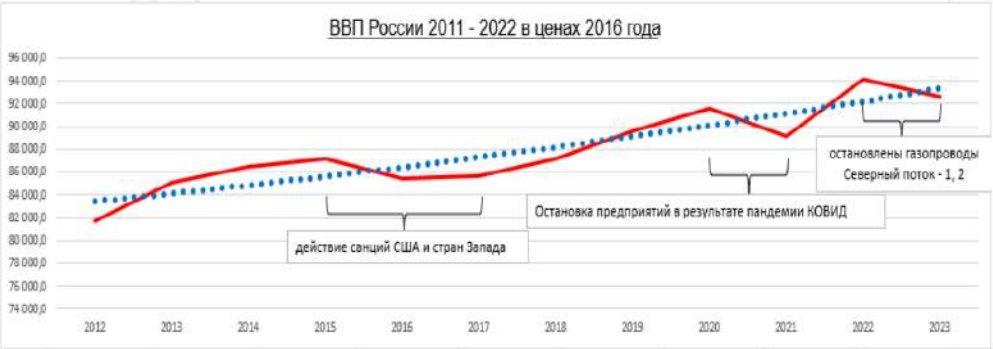
Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах РоссияЕвропа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

долженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам. Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%;
- квартир вторичного рынка – на 3,6%;
- индивидуальных домов – на 5,6%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20июль.pdf

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 48 из 189

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

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

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

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.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- посредническом рынке;

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 50 из 189

- рынке «от принципала к принципалу».

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

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

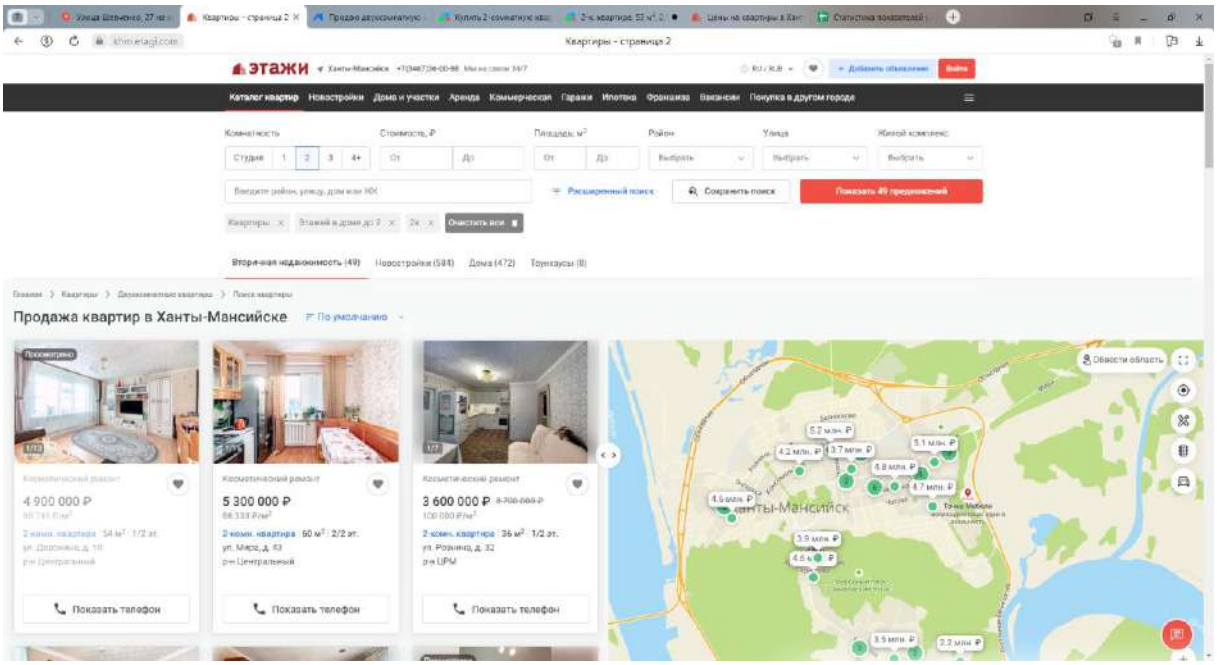
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, Центральный район
	Типовая зона в пределах региона	1
	Район города	Центральный район города
	Численность населения населенного пункта, в котором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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

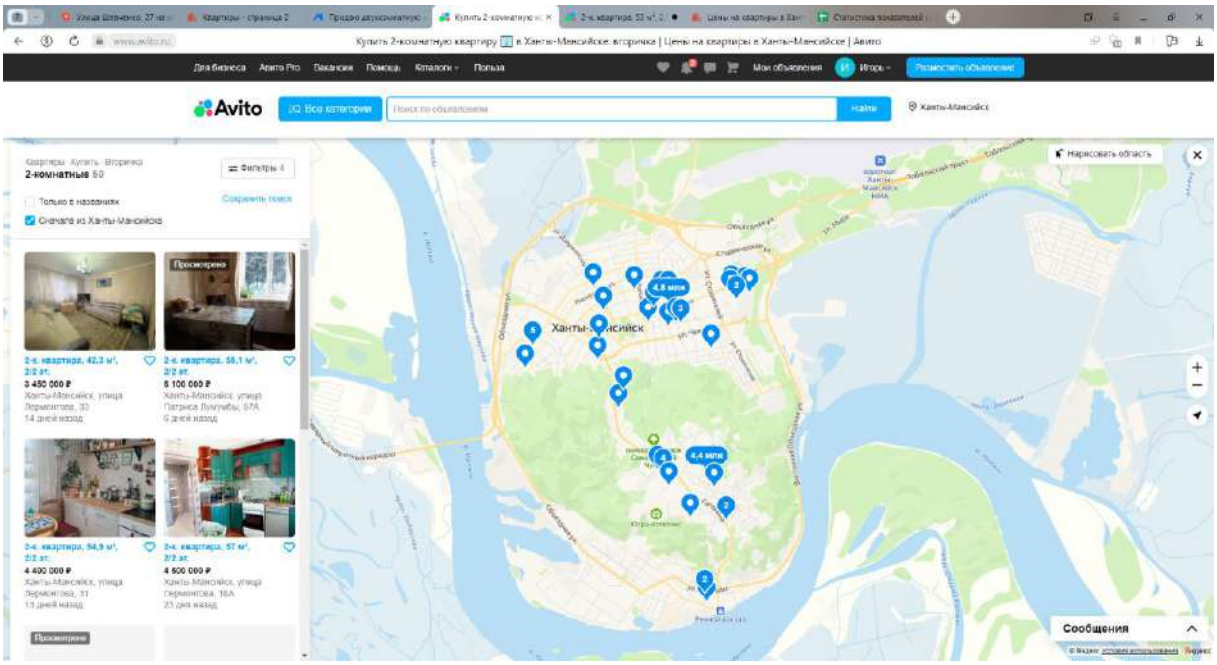
На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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

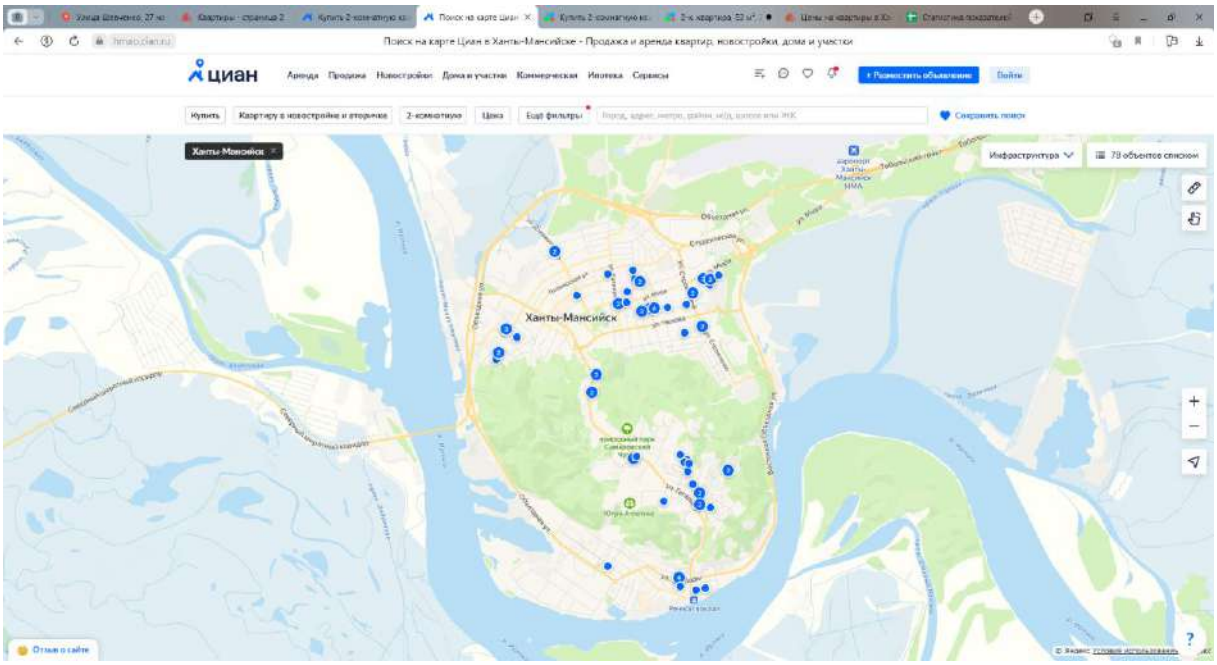


Источник: 1. https://khm.etagi.com/realty/?type[]=flat&rooms[]=2&floors_max=2&page=2

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1



Источник: 1 https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/prodam/2-komnatnye/vtorichka-ASqBAQICAUSSA8YQAkDmBxSMUsoIFIJZ?f=ASqBAQECAUSSA8YQAkDmBxSMUsoIFIJZAUWQLhR7ImZyb20iOm51bGwsInRvIjoyfQ&localPriority=1&map=eyJzZWFyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTU5OTk0NzE1ODc5Mjc2LCJsYXRUb3AiOjYxLjAyNzQxODc0NDM4NTgzNCwibG9uTGVmdCI6NjguOTQyOTY5NzUwODkxMiwibG9uUmlnaHQiOjY5LjE4NjcyODkwNjE2NDYyfSwiem9vbSI6MTN9



Источник: 1 https://hmao.cian.ru/map/?center=60.99341314030861%2C69.02911541517818&deal_type=sale&engine_version=2&maxfloorn=2&offer_type=flat&region=5041&room2=1&zoom=13

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 28.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 23
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30/21
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 78
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 10/17
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21
Объект 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 105А
Объект 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 57а
Объект 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39
Объект 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 10

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа	1	Центральный	110,866	110 019,7

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	54,80	требует косметического ремонта
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	53,30	требует косметического ремонта
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	40,00	современный ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	41,40	требует косметического ремонта
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	41,00	требует косметического ремонта
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	53,20	современный ремонт
Объект 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	40,70	требует косметического ремонта
Объект 8	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	55,10	современный ремонт
Объект 9	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	51,90	современный ремонт

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
Объект 10	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	54,00	современный ремонт

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о дополнительных физических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	встроенная мебель
Объект 2	встроенная мебель
Объект 3	отсутствует
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует
Объект 6	отсутствует
Объект 7	встроенная мебель
Объект 8	встроенная мебель
Объект 9	встроенная мебель
Объект 10	встроенная мебель

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект 1	4 900 000	89 416
Объект 2	5 200 000	97 561
Объект 3	4 300 000	107 500
Объект 4	4 700 000	113 527
Объект 5	4 400 000	107 317
Объект 6	4 700 000	88 346
Объект 7	4 500 000	110 565
Объект 8	6 000 000	108 893

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект 9	4 800 000	92 486
Объект 10	4 900 000	90 741
	мин	88 346
	макс	113 527
	среднее	100 635
	медиана	102 439
	стандартное отклонение	9 862
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	9,8%

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

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

- от 88 346 до 113 572 руб./кв. м.

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

Коэффициент вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

относительно действующего предложения.

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

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 3,83% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,54% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 5,48% в квартал;
- многокомнатные квартиры – снижение с темпом 0,51% в квартал.

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

- на рынке жилой недвижимости региона (1-но, 2-х и 3-х комн. квартиры) спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на рынке жилой недвижимости региона (многокомнатные квартиры) предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен).

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

Таблица 29.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 56 из 189

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 57 из 189

включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[28]

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,82	0,86
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,93	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 111

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	**1,00**	1,06	1,19
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	**1,00**	1,13
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	**1,00**

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 112

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,79	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,77	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,77	0,91

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

Таблица 113

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,92	0,99
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,92	0,99
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92	0,99
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92	0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92	0,99
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92	0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 130

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 134

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 135

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 33.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 136

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 138

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	2,7%	10,3%
2	Санкт-Петербург	7,6%	3,8%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,9%	3,1%	10,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	3,8%	11,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,3%	3,5%	11,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,2%	3,4%	11,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,0%	3,2%	10,8%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 139

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 140

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 141

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 34.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах.
2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, 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 километровой 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.

01.07.2023

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023.

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8–12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	**4,2**	**6,9**	**5,6**	**8,7**	**5,4**	**9,4**	**6,6**	**10,7**	**10,4**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	**4,9**	**8,6**	**5,8**	**9,7**	**6,1**	**10,2**	**7,1**	**11,2**	**11,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 11

Отношение цен однотипных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,61	0,69
Прочие населенные пункты	0,57	0,52	0,62
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,82	0,89

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,33	1,54	1,75
	II	0,83	1,00	1,11	1,28	1,46
	III	0,75	0,90	1,00	1,15	1,32
	IV	0,65	0,78	0,87	1,00	1,14
	V	0,57	0,69	0,76	0,88	1,00

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 14

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,77	0,89
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,78	0,72	0,84
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 15

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,68	0,83
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,65	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,66	0,81

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 16

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,68	0,60	0,75
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,62	0,55	0,69
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,57	0,72
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,55	0,69
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,57	0,72

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 17

Отношение цен однотипных квартир в прочих населенных пунктах по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,59	0,50	0,69
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,46	0,65
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,57	0,47	0,67
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,46	0,65
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,57	0,47	0,67

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 18

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,79	0,92
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,77	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,79	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 21

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,79	0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67	0,75
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,82	0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,08	1,14	1,22	1,42
	II	0,92	**1,00**	1,06	1,12	1,31
	III	0,87	0,95	**1,00**	1,07	1,24
	IV	0,82	0,89	0,94	**1,00**	1,16
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	**1,00**

Таблица 24

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,07	1,12	1,19	1,32
	II	0,93	**1,00**	1,04	1,11	1,23
	III	0,89	0,96	**1,00**	1,06	1,18
	IV	0,84	0,90	0,94	**1,00**	1,11
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	**1,00**

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 25

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,86	0,96
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87	0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87	0,97

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 26

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,81	0,92
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,81	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,93

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 27

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,81	0,75	0,87
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,75	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,78	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 28

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62	0,77
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63	0,78
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 29

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,87	0,95
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 30

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,85	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,85	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 31

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,78	0,88
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 32

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,81
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,68	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,70	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 38.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,82

Матрица коэффициентов

Таблица 83

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 84

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,14	1,08	1,20
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,16	1,10	1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11	1,23
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10	1,22
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10	1,22

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 85

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,76	0,89
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,74	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,75
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,83	0,81	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 56

Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,94	1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96	1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,95	1,01
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,99	0,95	1,01

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 57

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,99
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,91	0,87	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 58

Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,62	0,76
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,63	0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 40.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **по статистическим данным**, которые показывают различия в стоимости квартир на первом, среднем и последнем этажах. Средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 63

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,94	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 68 из 189

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

Таблица 66

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,91	0,87	0,95

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,84	0,89

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,82	0,91

Таблица 67

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,99	0,95	1,00
2	Санкт-Петербург	0,98	0,94	1,00
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,93	1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,99	0,95	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 68

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 72

Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,96

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 73

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,84	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82	0,91

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 41.

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

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

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88	0,89

Матрица коэффициентов

Таблица 66

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

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

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

Таблица 42.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье[15]				
Площадь, кв.м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье[15]				
Площадь, кв.м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 61

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 43.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02	1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,08	1,07	1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	**1,00**	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	**1,00**	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	**1,00**	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	**1,00**	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	**1,00**

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

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

Таблица 44.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)	1,08	1,07	1,09

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)	1,08	1,04	1,12

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	**1,00**	1,08
	нет	0,93	**1,00**

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 80

Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,09	1,05	1,13
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08	1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03	1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,06	1,02	1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 96

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 97

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 99

Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,05	1,00	1,11
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,02	1,12
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	1,05	1,00	1,10

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 100

Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,92	1,01
2	Санкт-Петербург	1,01	0,96	1,06
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,99	0,94	1,04
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	1,00	0,95	1,06

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 46.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,00	1,05	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,85	0,90	0,87

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3160-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 72 из 189

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

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный (стандартный, эконом) ремонт;
- комфортный (евро) ремонт;
- элитный (дизайнерский) ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 47.

Таблица 47.

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 89

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов средняя	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с учетом материалов
Черновая отделка (новостройка)	4 000	8 000
Косметический ремонт	2 850	5 182
Современный (стандартный, эконом)	6 328	11 505
Комфортный (евроремонт)	9 048	16 451
Элитный (дизайнерский)	12 272	22 313

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки							
Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 48.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся соответствующий корректирующий коэффициент, рассчитанный **на основании данных экспертного опроса**.

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

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 35

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 49.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,02	1,05	1,09	1,17
	500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07	1,14
	1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04	1,11
	1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00	1,07
	Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93	1,00

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

Таблица 37

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,03	1,05	1,10	1,22
	500-1000	0,97	1,00	1,02	1,07	1,18
	1000-1500	0,95	0,98	1,00	1,05	1,16
	1500-3000	0,91	0,93	0,95	1,00	1,10
	Более 3000	0,82	0,85	0,86	0,91	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 38

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,03	1,07	1,09	1,15
	500-1000	0,97	1,00	1,04	1,05	1,12
	1000-1500	0,93	0,96	1,00	1,01	1,07
	1500-3000	0,92	0,95	0,99	1,00	1,06
	Более 3000	0,87	0,90	0,93	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 50.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,08	1,07	1,09

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 44

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,09	1,05	1,13
2	Санкт-Петербург	1,13	1,09	1,17
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03	1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,06	1,02	1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,06	1,02	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 51.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

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

Таблица 47

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,08	1,04	1,12
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08	1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,08	1,04	1,12
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,09	1,05	1,13

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 52.

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

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

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,02	1,09
2	Санкт-Петербург	–	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 3,83% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,54% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 5,48% в квартал;
- многокомнатные квартиры – снижение с темпом 0,51% в квартал.

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

- на рынке жилой недвижимости региона (1-но, 2-х и 3-х комн. квартиры) спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на рынке жилой недвижимости региона (многокомнатные квартиры) предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен).

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

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

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

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

- от 0,32% до 3,47%.

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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).

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 80 из 189

- 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 м^2, 1 м^3) 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).

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 81 из 189

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 82 из 189

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

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.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 85 из 189

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта (объектов) оценки представлен в табл. 53.

Таблица 53.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зу}$ - площадь объекта, кв. м.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м общей площади квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) объектов анализа.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально приближенные по местоположению к адресу объекта (объектов) оценки, и наиболее схожие по физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4].

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	2/2 (последний)	53,30	5 200 000	97 561
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	1/2 (первый)	53,20	4 700 000	88 346
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	2/2 (последний)	55,10	6 000 000	108 893
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	2/2 (последний)	51,90	4 800 000	92 486
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	1/2 (первый)	54,00	4 900 000	90 741

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая зона в пределах области;
   - типовая зона в пределах города (район города);
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
   - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
   - этаж расположения;

[3] **Принцип замещения** гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.
[4] Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

- количество комнат;
- общая площадь, кв. м;
- площадь кухни, кв. м;
- наличие балкона;
- тип санузла;
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 55.

Таблица 55.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 57а	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	110,866	110,866	110,866	110,866	110,866	110,866	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	110019,7	110019,7	110019,7	110019,7	110019,7	110019,7	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	последний	первый	последний	последний	первый	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь, кв.м	55,0	53,3	53,2	55,1	51,9	54,0	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	8,4	9,0	8,7	8,0	11,0	8,1	Отличия существенные, вводится поправка на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	нет	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	Отличия существенные, вводится поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 55 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку физические характеристики (в части поправки на этаж расположения);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры);
- поправку физические характеристики (в части поправки на площадь кухни);
- поправку физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки);
- поправку на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 56.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 56.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по коллективному мнению экспертов - оценщиков)	6,1

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

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

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по мнению сотрудников банковских структур)	7,2

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 138

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	2,7%	10,3%
2	Санкт-Петербург	7,6%	3,8%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,9%	3,1%	10,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	3,8%	11,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,3%	3,5%	11,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,2%	3,4%	11,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,0%	3,2%	10,8%

3	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже квартир в средних городах	8,6

Подтверждение информации

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8–12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	**4,2**	**6,9**	**5,6**	**8,7**	**5,4**	**9,4**	**6,6**	**10,7**	**10,4**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	**4,9**	**8,6**	**5,8**	**9,7**	**6,1**	**10,2**	**7,1**	**11,2**	**11,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

4	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м в городах группы Б	6,0

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

01.07.2023

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах.
2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД; Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, 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. 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 километровой 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.

Среднее значение, с учетом округлений	**7,0**

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

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже квартир в размере (минус) 7%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 110,866 тыс. чел., а доход на человека 63 764 руб. (https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2023-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-июнь%202023%20года.docx)), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации за I квартал 2023 г. составляет 39 652 руб. (https://rosstat.gov.ru/folder/13397 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_11kv-nm.xlsx)).

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи жилой недвижимости (квартир), аналогичных объекту оценки, можно классифицировать, как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на этаж расположения объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на этаж расположения объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

При проведении настоящей оценки поправка на этаж расположения определена на основе значений, представленных в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **по статистическим данным**, которые показывают различия в стоимости квартир на первом, среднем и последнем этажах. Средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Объекты-аналоги №№ 2 и 5, как и объект оценки расположены на первых этажах жилых домов. Соответственно значение данной поправки для этих объектов-аналогов равно 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4, расположены на последних этажах жилых домов. Соответственно значение данной поправки для этих объектов-аналогов равно (минус) 6%.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры).

На стоимость объектов жилой недвижимости (квартир) оказывает влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 58.

Таблица 58.

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

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	55,0	53,3	53,2	55,1	51,9	54,0
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь кухни).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) площадь кухни в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь кухни для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от площади кухни для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, приведены в табл. 60.

Таблица 60.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

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

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в табл. 59.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь кухни, кв. м	8,4	9,0	8,7	8,0	11,0	8,1
Значение коэффициента		1,0	1,0	1,0	0,95	1,0
Значение поправки, %		0	0	0	-5	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) наличие балкона/лоджии в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья наличие балкона/лоджии в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

анализу величины поправки на наличие балкона/лоджии для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия балкона/лоджии для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 62.

Таблица 62.

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

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	нет	есть
Значение коэффициента		1	1	1	1,08	1
Значение поправки, %		0	0	0	8	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости (квартир).

Проведенный анализ сайтов строительных организаций, показал, что названия видов ремонта разнообразны и не вполне соответствуют состояниям отделки. Так по объему работ обычно выделяют следующие виды ремонта:

- капитальный;
- под чистовую отделку;
- косметический.

По качеству отделки обычно выделяют следующие виды ремонта:

- современный (стандартный, эконом);
- комфортный (евро);
- элитный (эксклюзивный, дизайнерский).

В табл. 64 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 96 из 189

Таблица 64.

Описание видов ремонта (уровней отделки)

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»[25] [25] «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Вид ремонта	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов приведена в табл. 65.

Таблица 65.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов, руб./кв. м

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 89

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов средняя	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с учетом материалов
Черновая отделка (новостройка)	4 000	8 000
Косметический ремонт	2 850	5 182
Современный (стандартный, эконом)	6 328	11 505
Комфортный (евроремонт)	9 048	16 451
Элитный (дизайнерский)	12 272	22 313

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объект-аналог № 1 – требуют косметического ремонта;
- объекты – аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 - современный ремонт,

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

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

Значения величины поправки (корректировки) на состояние отделки (тип ремонта), представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 66.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Таблица 66.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог: Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	-5 182	-5 182	-5 182	-5 182

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. табл. 68).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Таблица 68.

Корректировки на наличие / отсутствие мебели, бытовой техники в квартире

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{К_{ОЦ}}{К_{ОА}} - 1) * 100\%,$$

где:

$К_{ОЦ}$ - значение коэффициента для оцениваемого объекта;

K_{OA} - значение коэффициента для объекта-аналога.

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Значение данного показателя принято равным 1,0.

Такое же значение коэффициента (1,0) принято и для объекта-аналога № 2, т.к. он продается тоже без движимого имущества.

Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 и 5 продаются со встроенной мебелью и техникой. Согласно данным, представленным в табл. 68, данному условию принималось значение показателя наличия мебели и техники в размере 1,02 (минимальное значение, т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие мебели и техники	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель
Значение коэффициента	1,0	1,02	1	1,02	1,02	1,02
Значение поправки, %		-2	0	-2	-2	-2

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	53,3	53,2	55,1	51,9	54,0
Цена, руб.	5 200 000	4 700 000	6 000 000	4 800 000	4 900 000
Удельная цена, руб./кв.м.	97 561	88 346	108 893	92 486	90 741
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 732	82 162	101 270	86 012	84 389
Поправка на этаж расположения, %	-6	0	-6	-6	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 288	82 162	95 194	80 851	84 389
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 288	82 162	95 194	80 851	84 389
Поправка на площадь кухни, %	0	0	0	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 288	82 162	95 194	76 808	84 389
Поправка на наличие балкона, %	0	0	0	8	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 288	82 162	95 194	82 953	84 389
Поправка на тип отделки, руб.	0	-5 182	-5 182	-5 182	-5 182
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 288	76 980	90 012	77 771	79 207
Поправка на наличие движимого имущества, %	-2	0	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 582	76 980	88 212	76 216	77 623
минимальное значение	76 216				
максимальное значение	88 212				
среднее значение между минимальным и максимальным	82 214				
стандартное отклонение	5 196				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	7%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 6%, что соответствует незначительной степени рассеивания;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 7%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,*

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1}\right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемой квартиры

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	97 561	88 346	108 893	92 486	90 741
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	83 582	76 980	88 212	76 216	77 623
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 979	11 366	20 681	16 270	13 118

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 101 из 189

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	75 414				
Веса	20,37%	21,23%	18,14%	19,61%	20,65%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом веса	17 022	16 344	16 005	14 943	16 030
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	80 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки.

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объекта оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый номер	Номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
1	86:12:0101055:1408	13	1	2	55,0	80 300	4 417 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 417 000 руб.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 417 000
(Четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч)
рублей

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

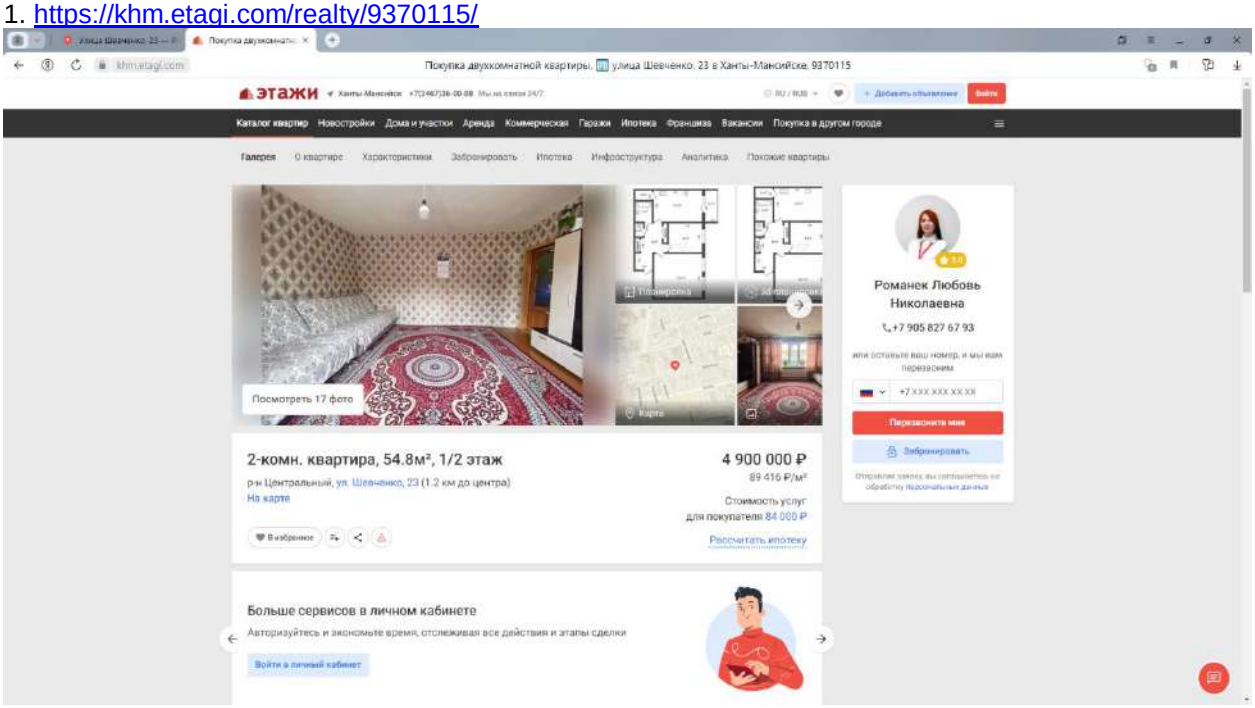
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

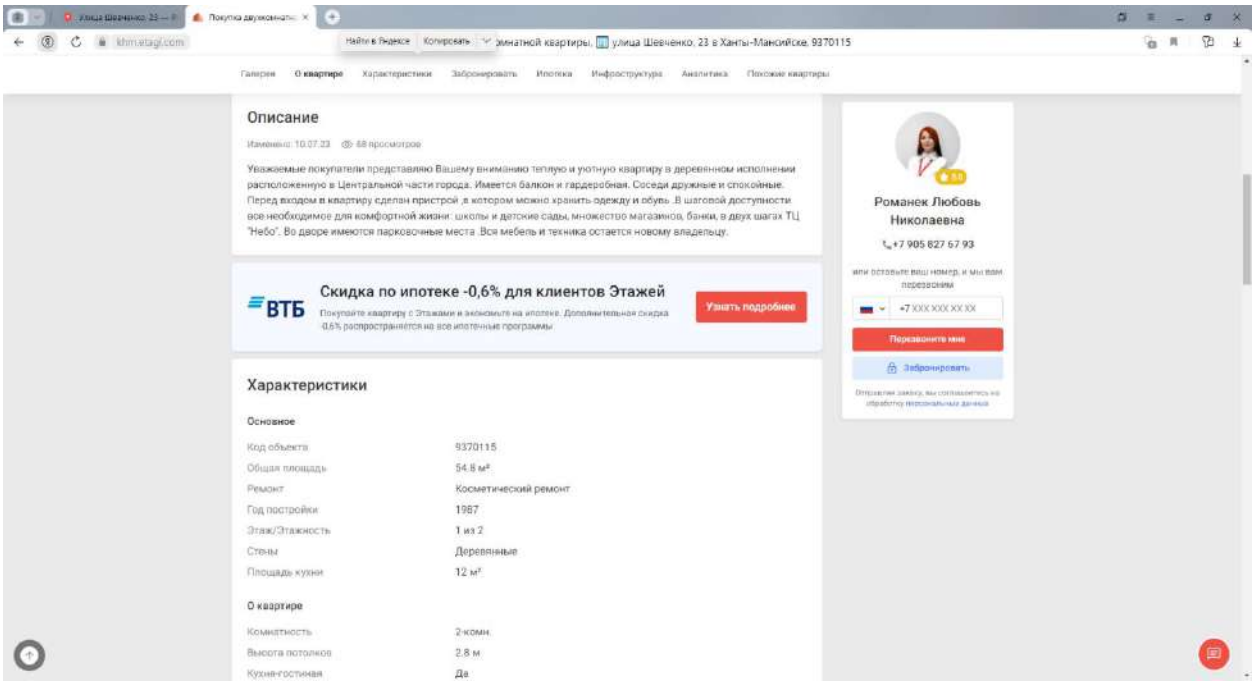
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

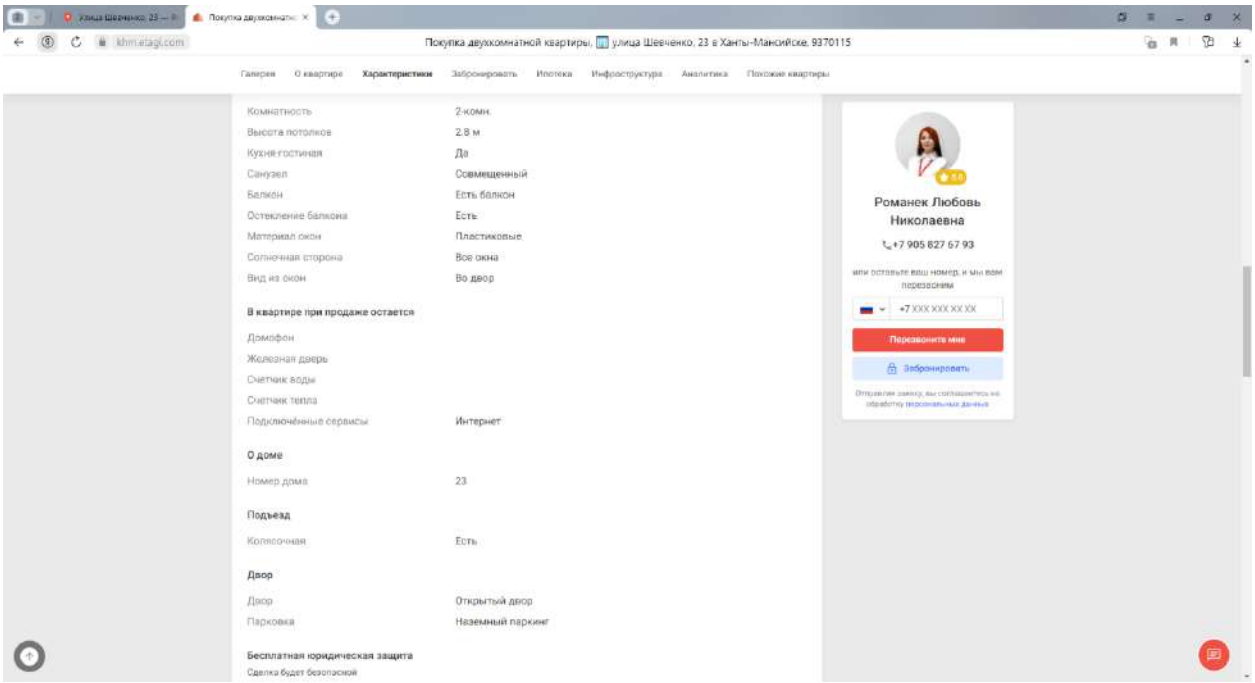
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

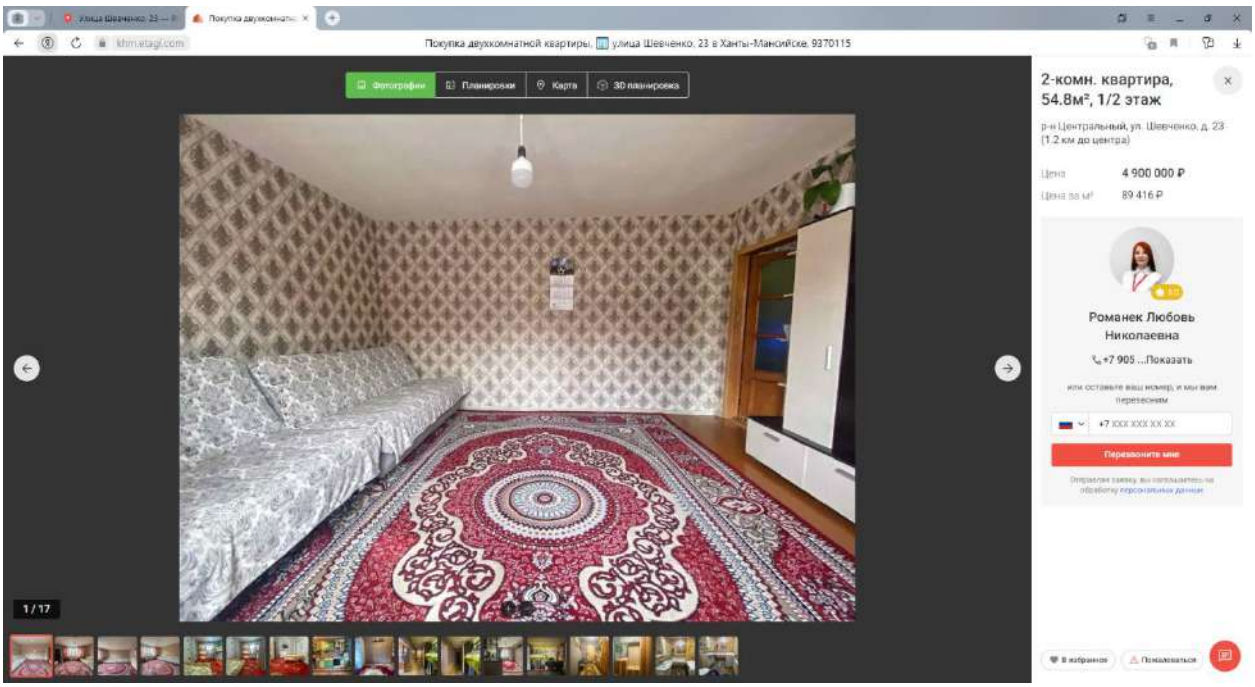
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 105 из 189

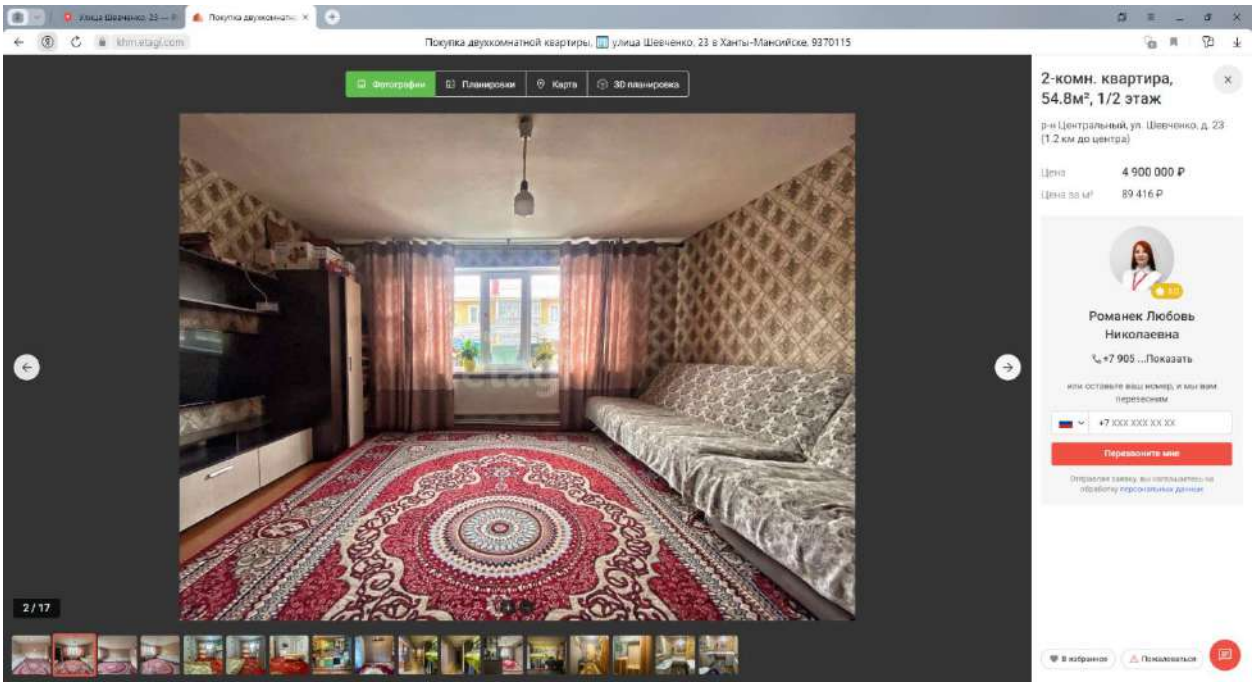
1. https://khm.etagi.com/realty/9370115/

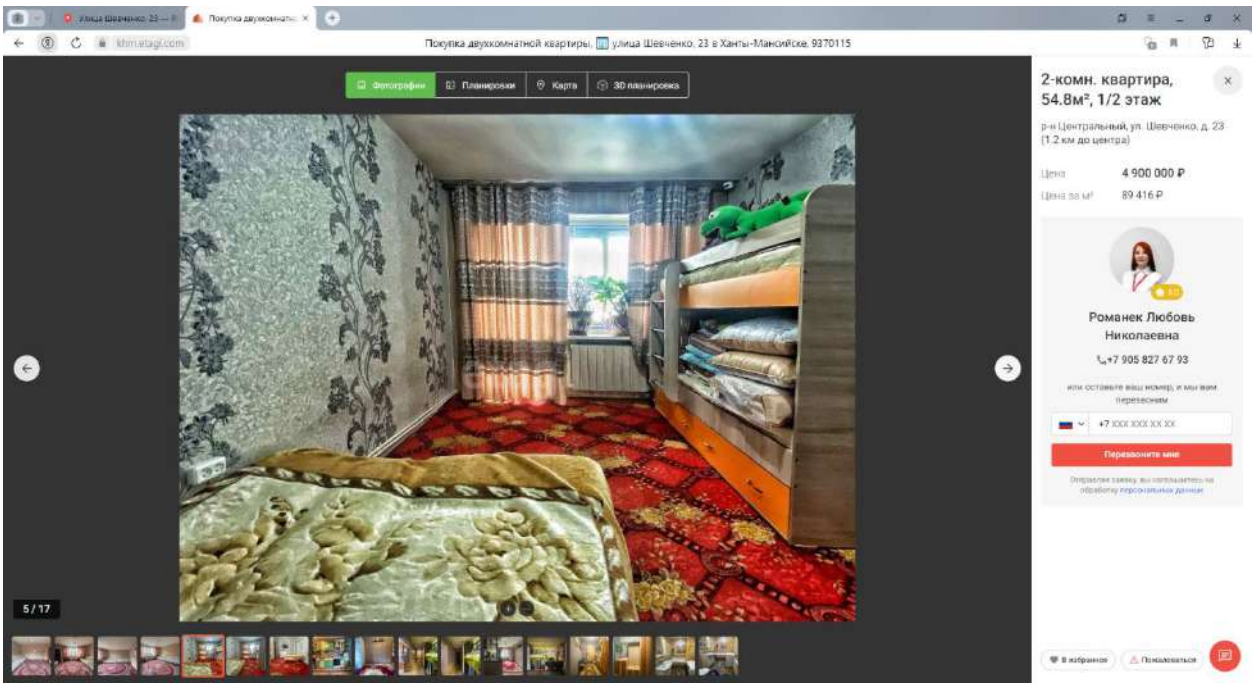


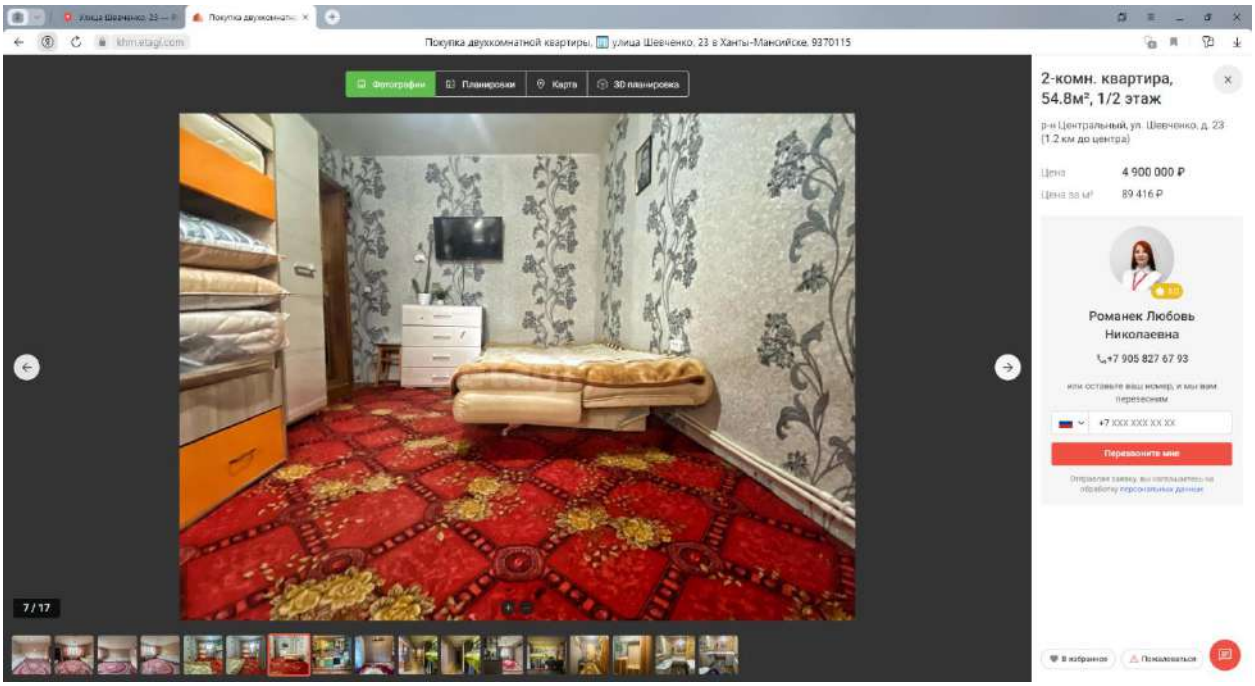


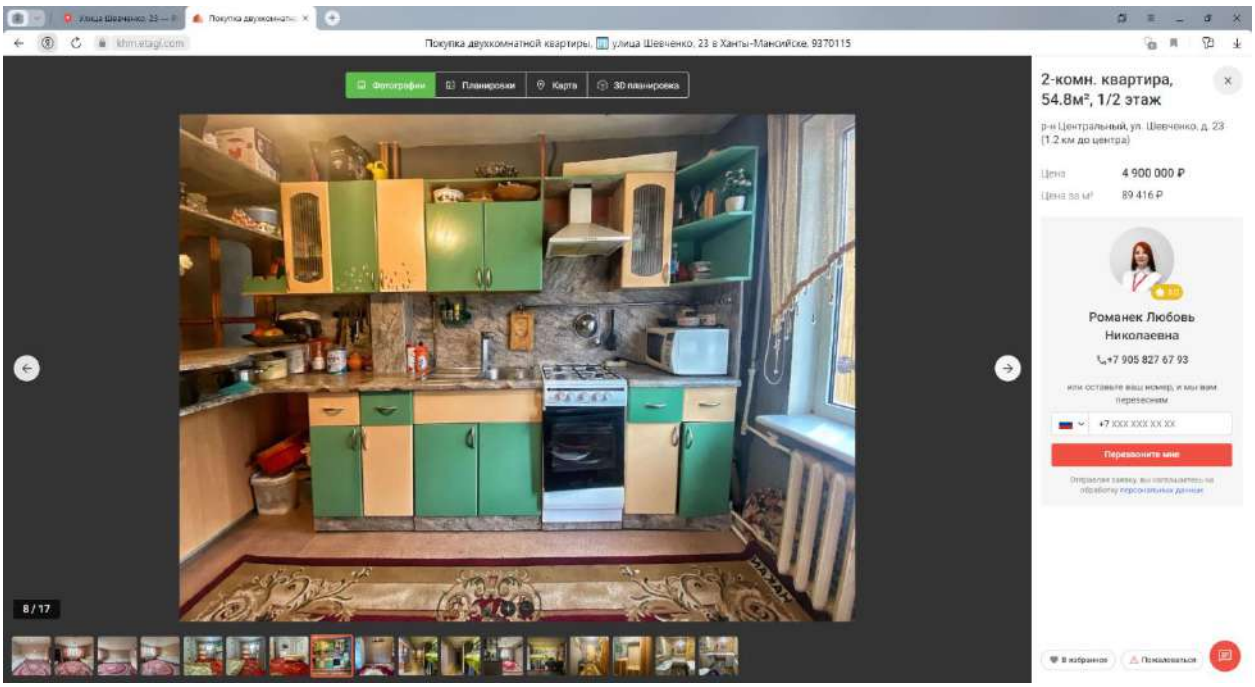

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.8 м
Кухня-гостиная Да
Санузел Совмещенный
Балкон Есть балкон
Остекление балкона Есть
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Все окна
Вид из окон Во двор
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Счетчик тепла
Подключённые сервисы Интернет
О доме
Номер дома 23
Подъезд
Колясочная Есть
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Бесплатная юридическая защита
Сделка будет безопасной
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
Забронировать

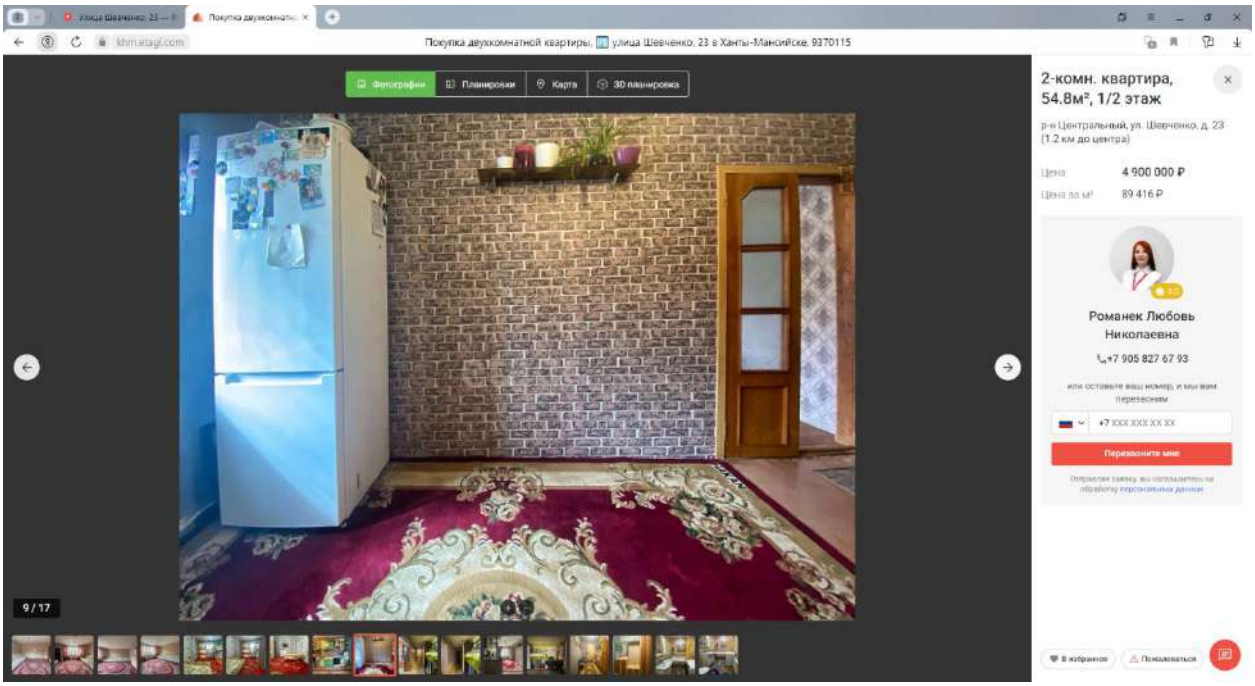

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 17
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне

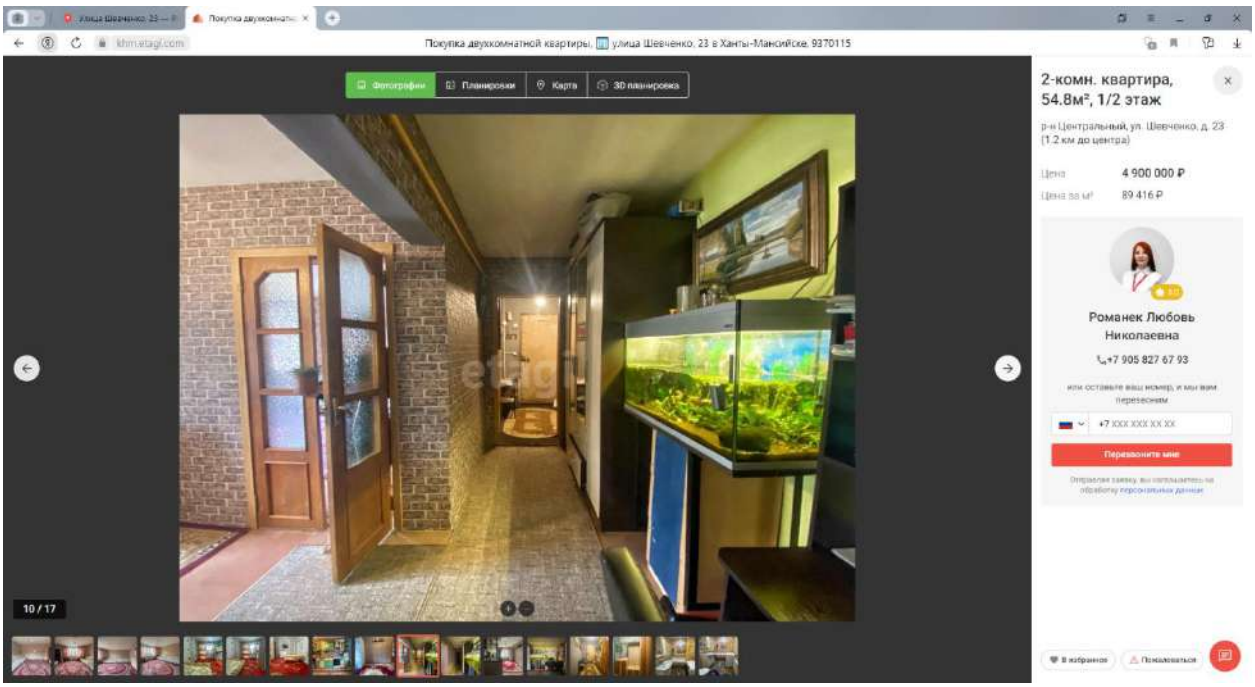

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
2 / 17

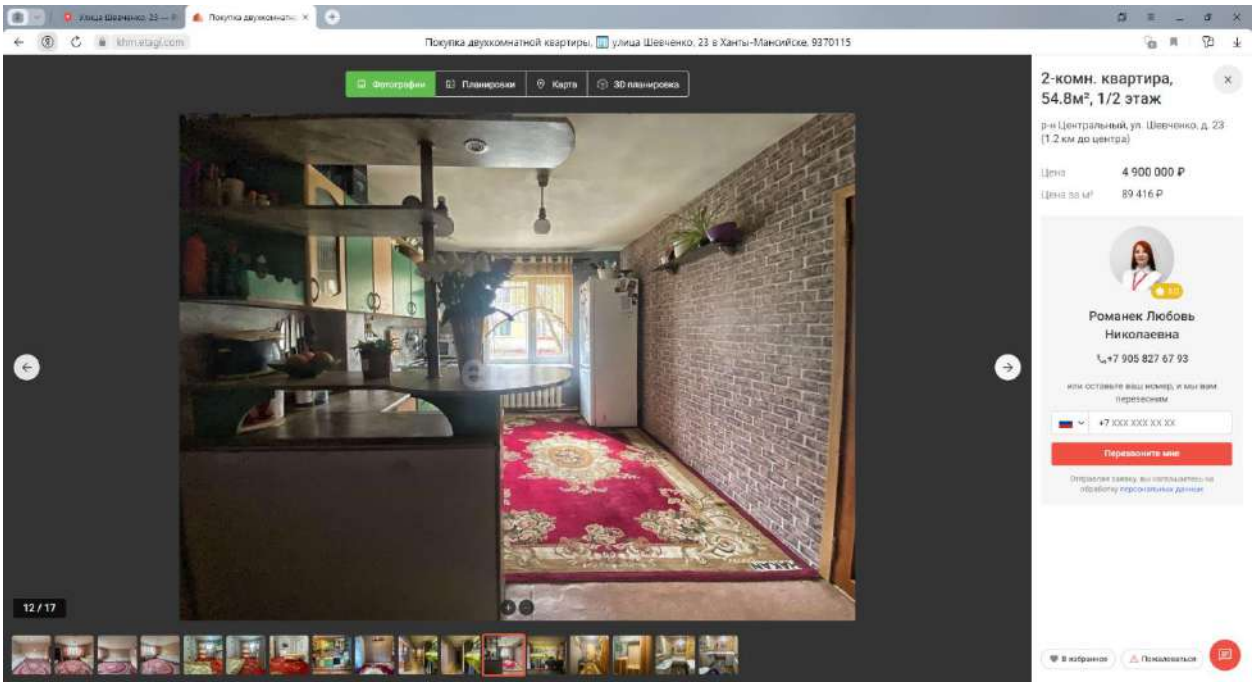

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
5 / 17

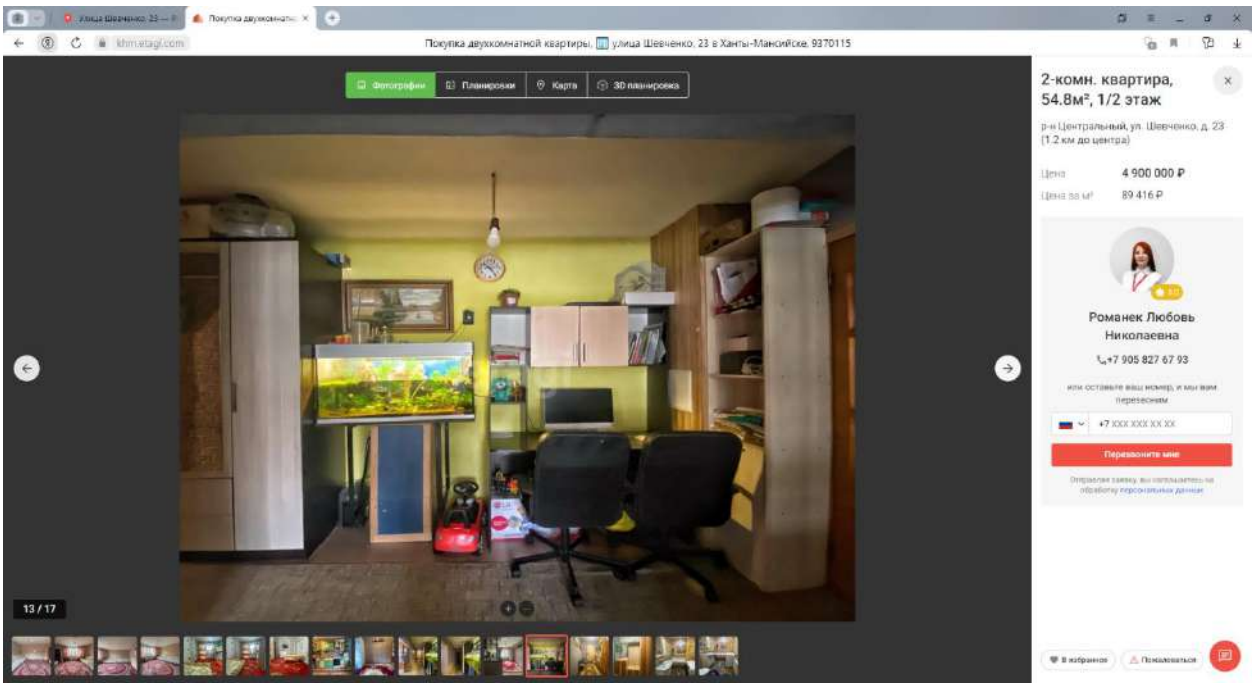

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
7 / 17

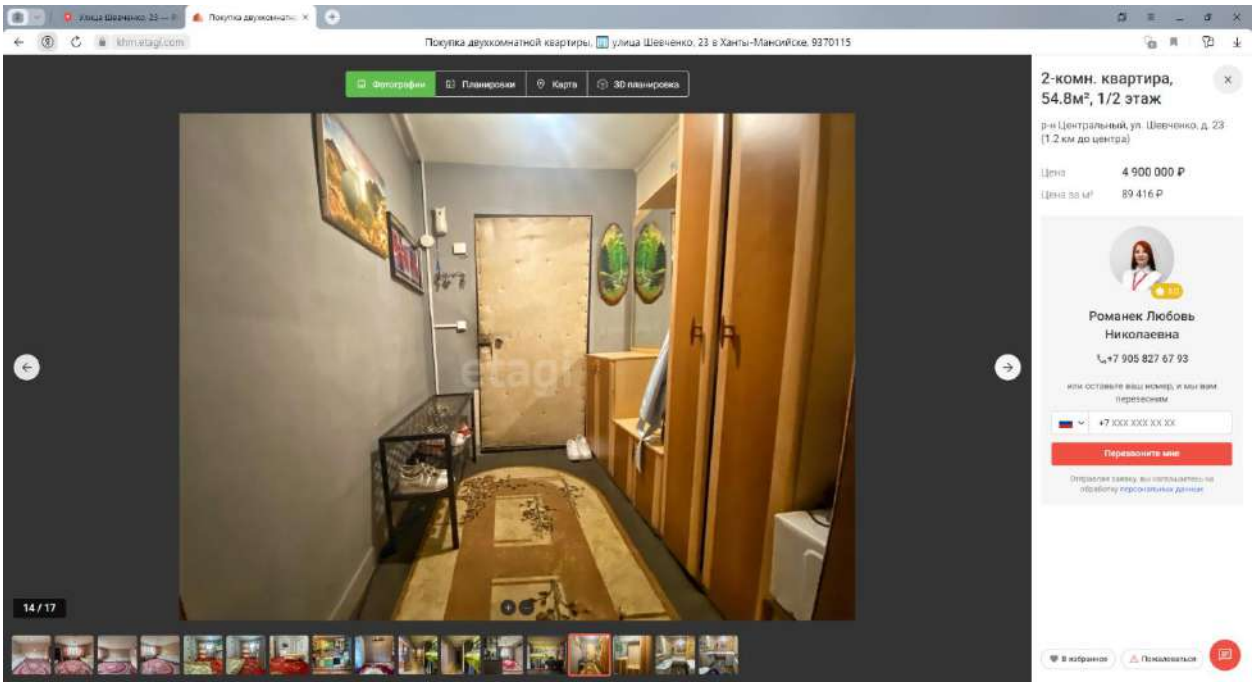

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
8 / 17

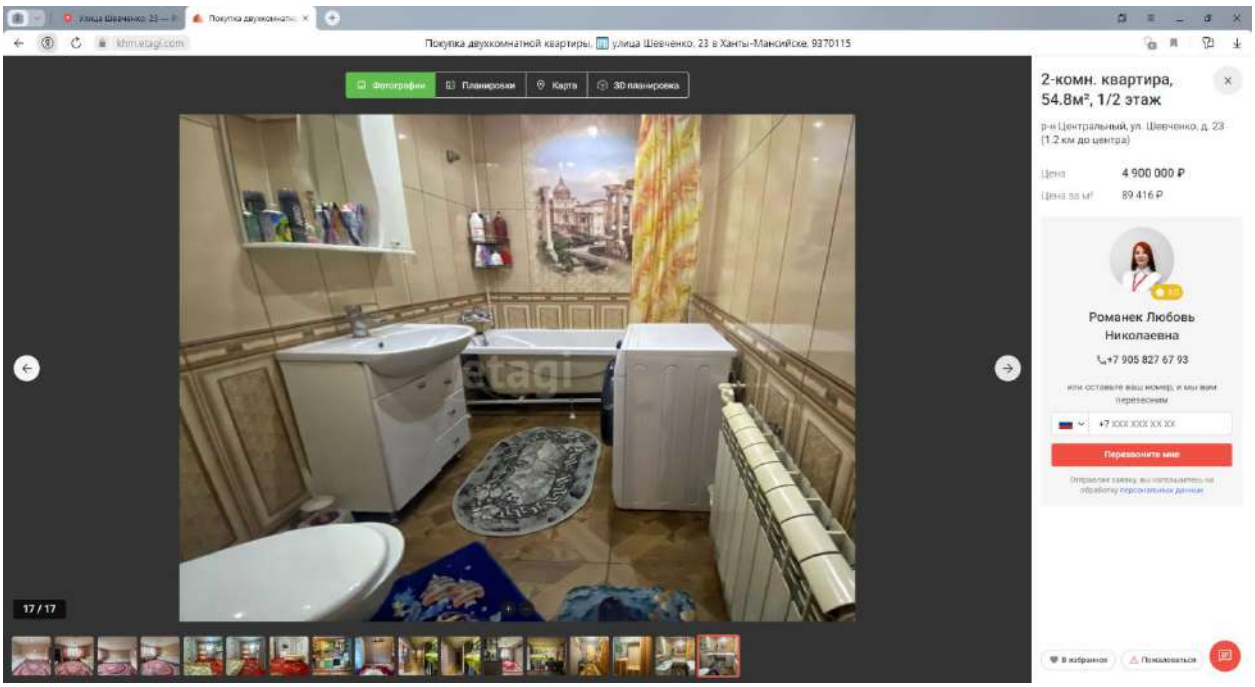

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
9 / 17

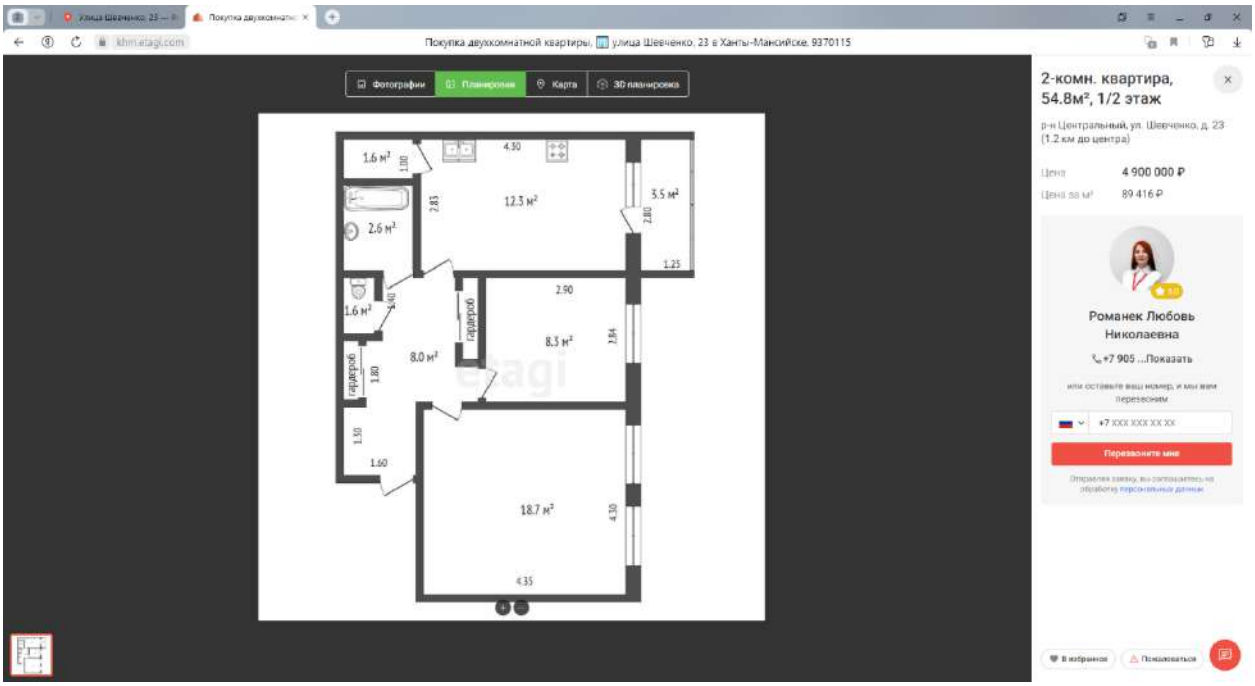

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
10 / 17


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
12 / 17

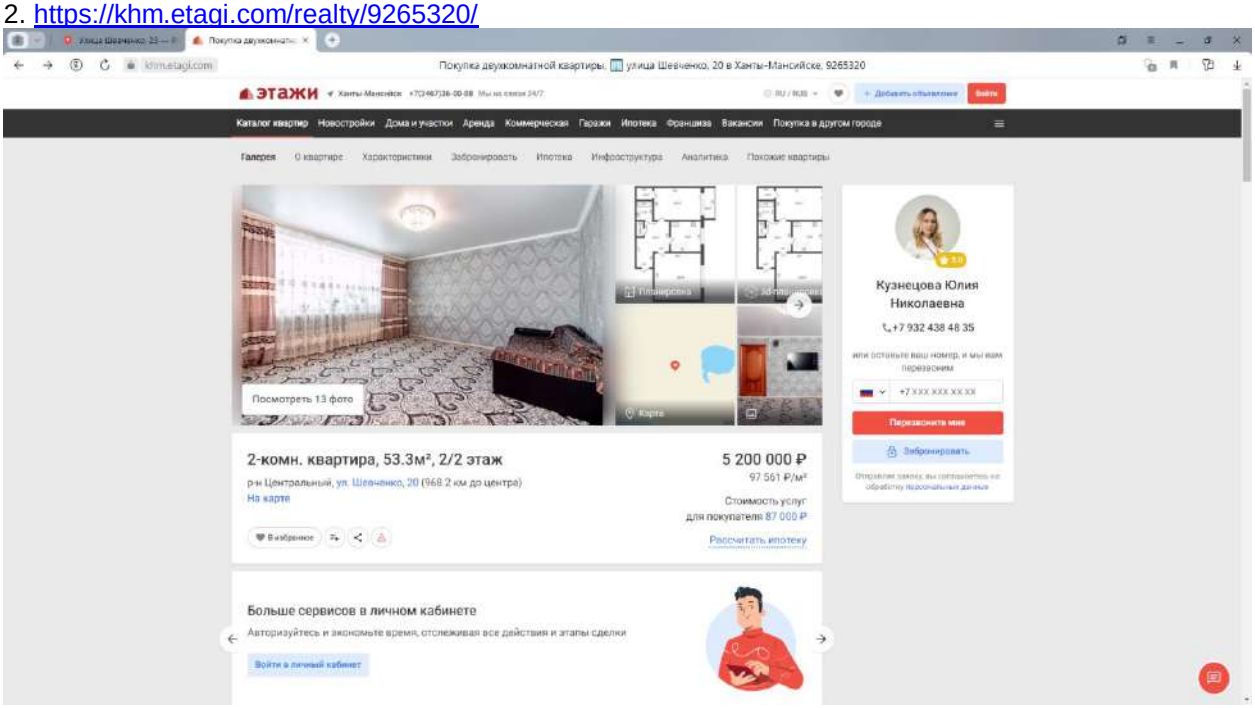

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
13 / 17

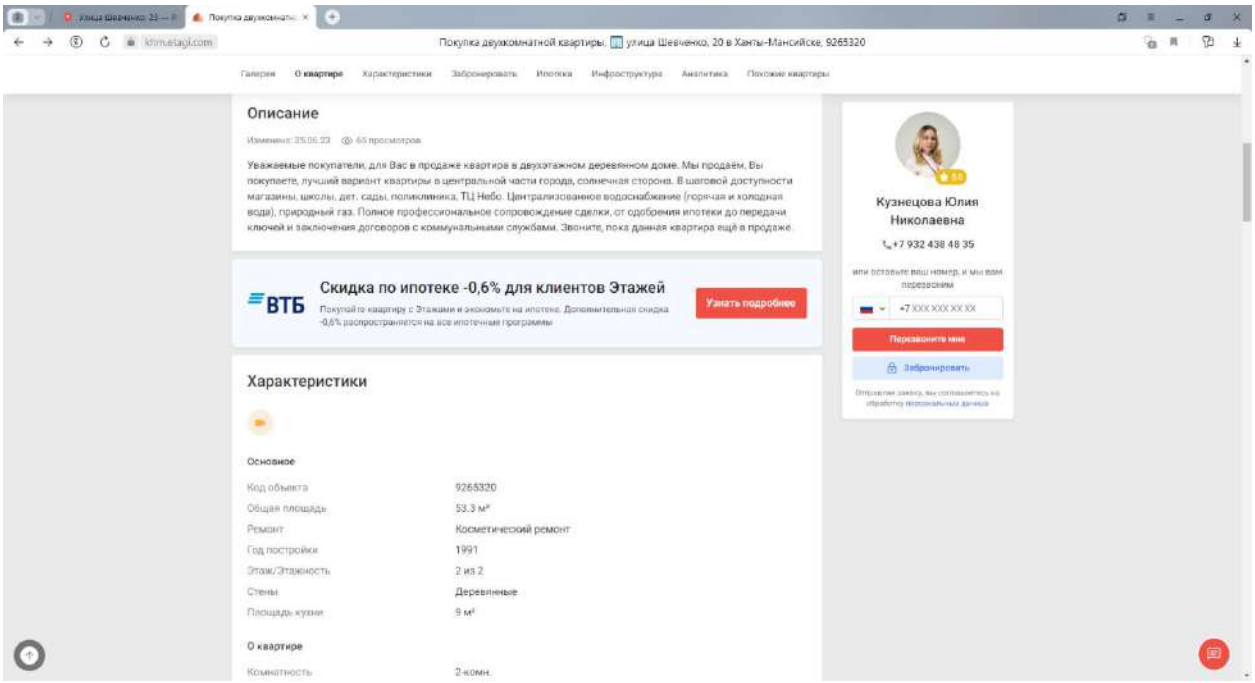

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
14 / 17

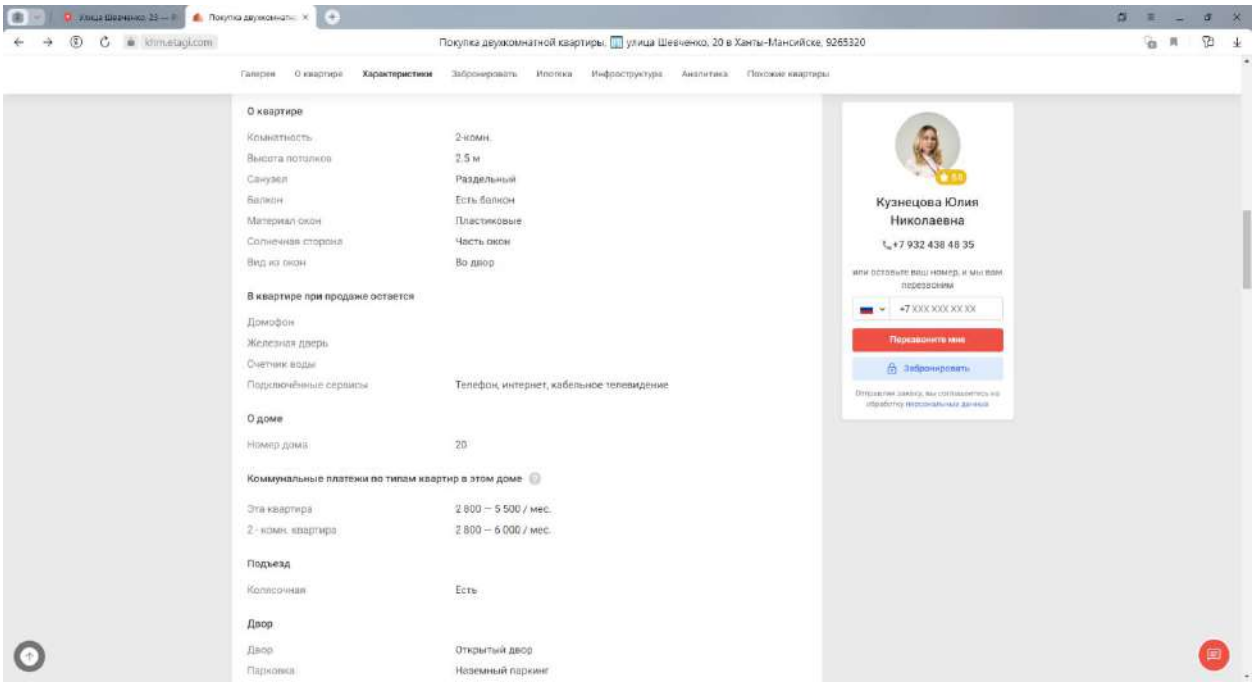

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 827 67 93
Перезвоните мне
17 / 17

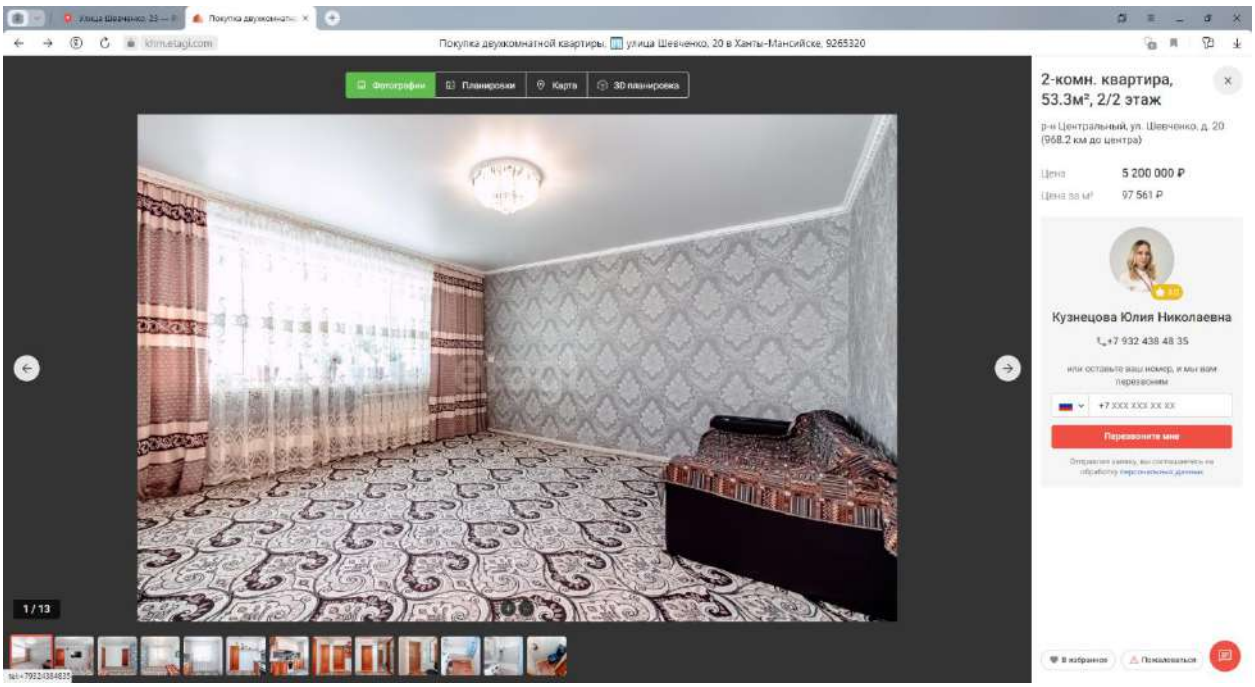

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 23 в Ханты-Мансийске, 9370115
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1.6 м²
4.30
12.3 м²
3.5 м²
2.6 м²
1.25
2.90
1.6 м²
гардероб
8.3 м²
8.0 м²
гардероб
1.60
18.7 м²
4.35
2-комн. квартира, 54.8м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 23 (1.2 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 89 416 ₽
Романек Любовь Николаевна
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
В избранное
Пожаловаться

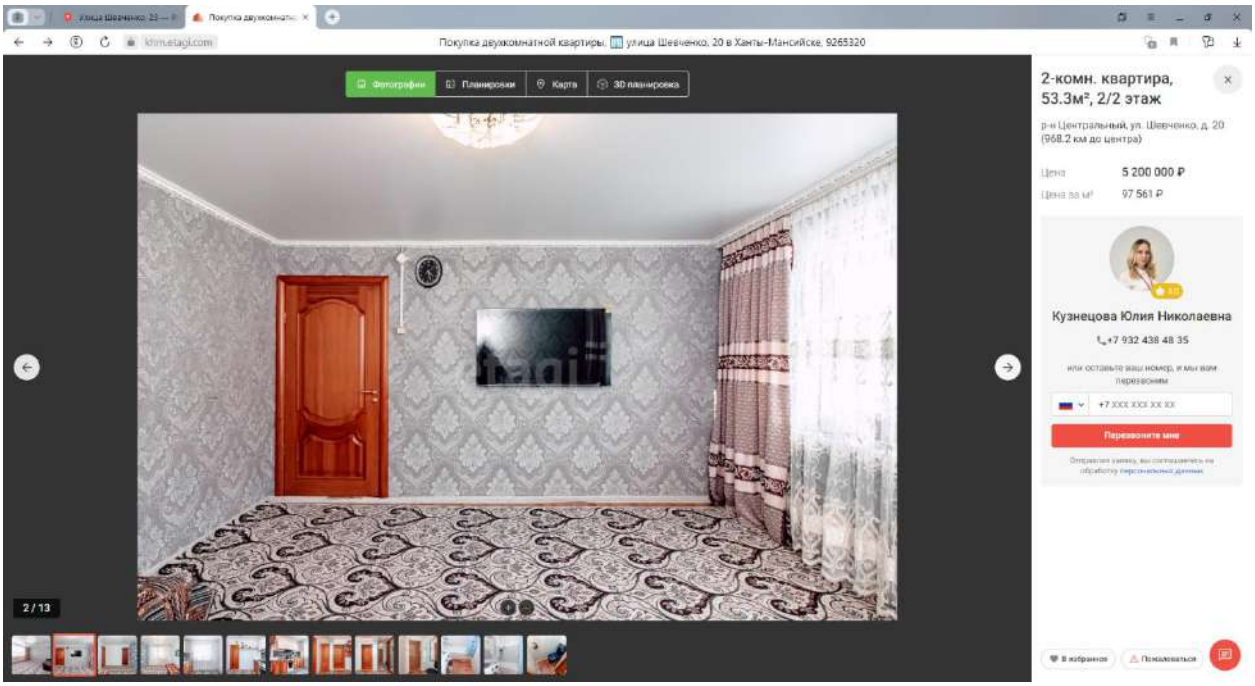
2. https://khm.etagi.com/realty/9265320/

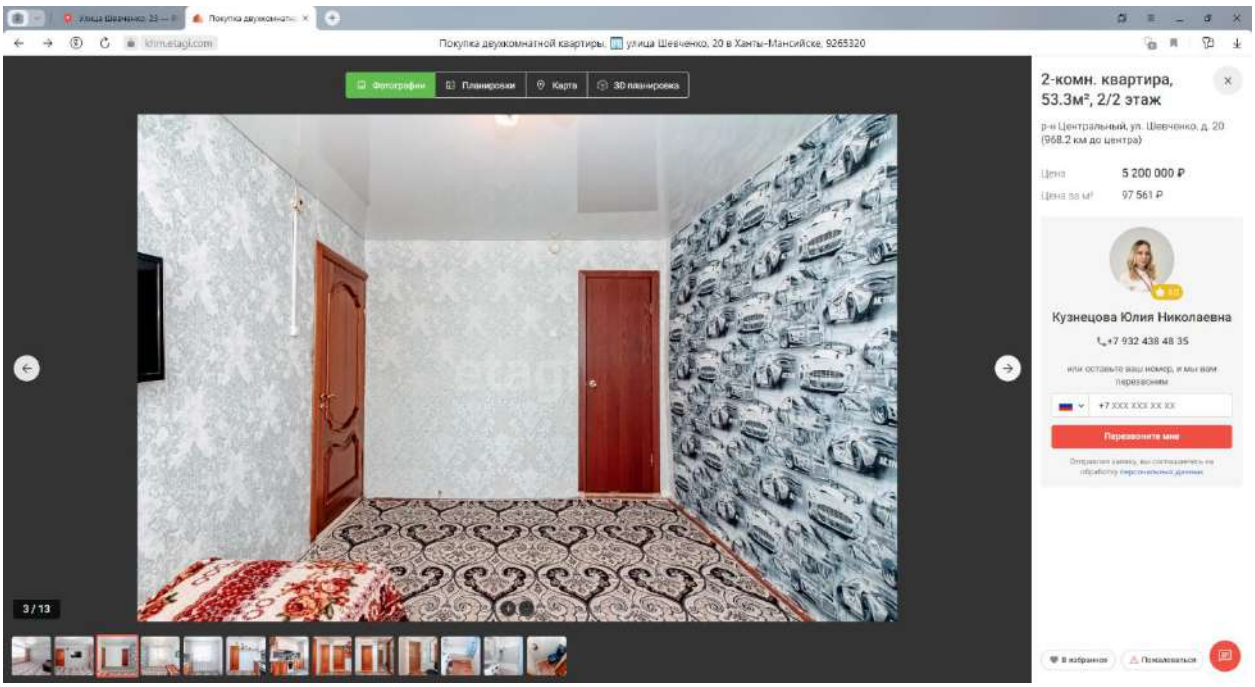


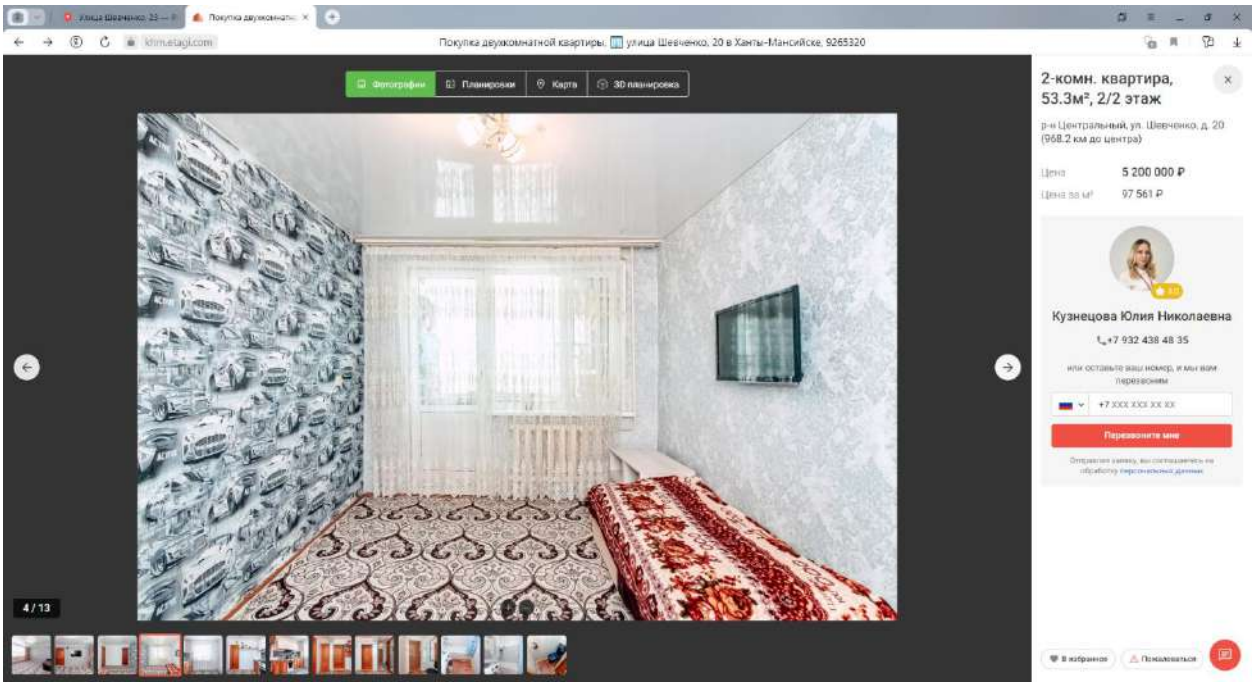


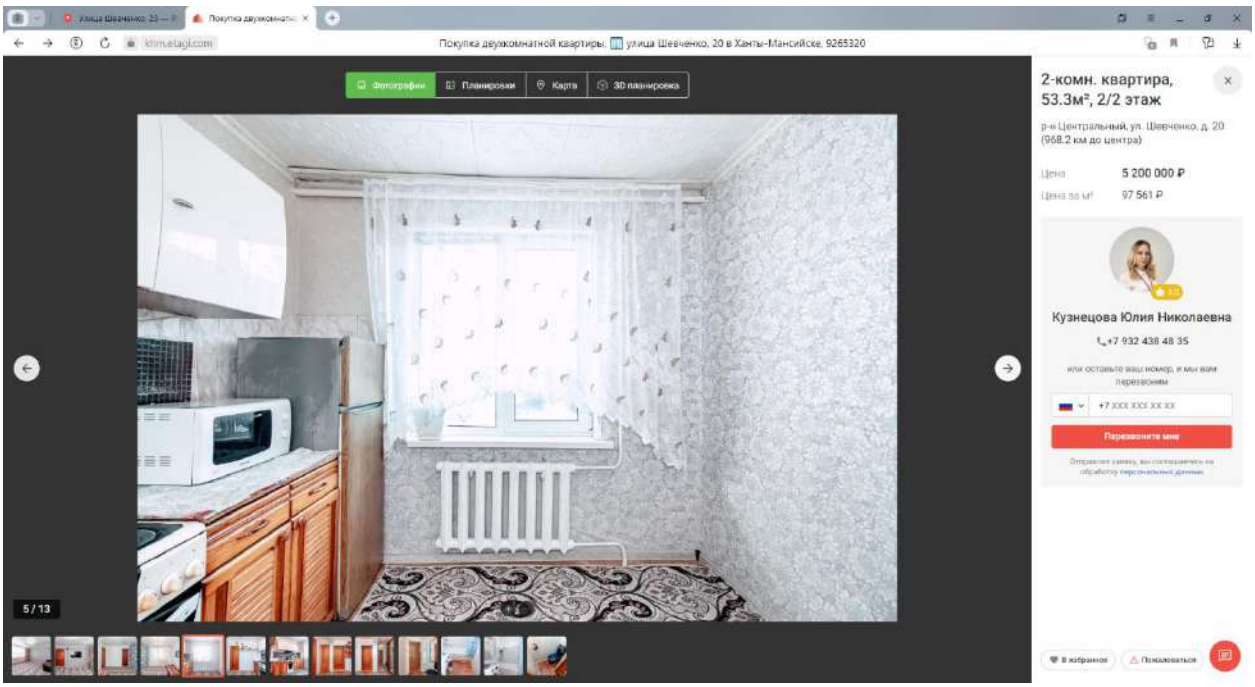

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
О квартире
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.5 м
Санузел Раздельный
Балкон Есть балкон
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Во двор
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Телефон, интернет, кабельное телевидение
О доме
Номер дома 20
Коммунальные платежи по типам квартир в этом доме
Эта квартира 2 800 – 5 500 / мес.
2 - комн. квартира 2 800 – 6 000 / мес.
Подъезд
Колясочная Есть
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
Забронировать

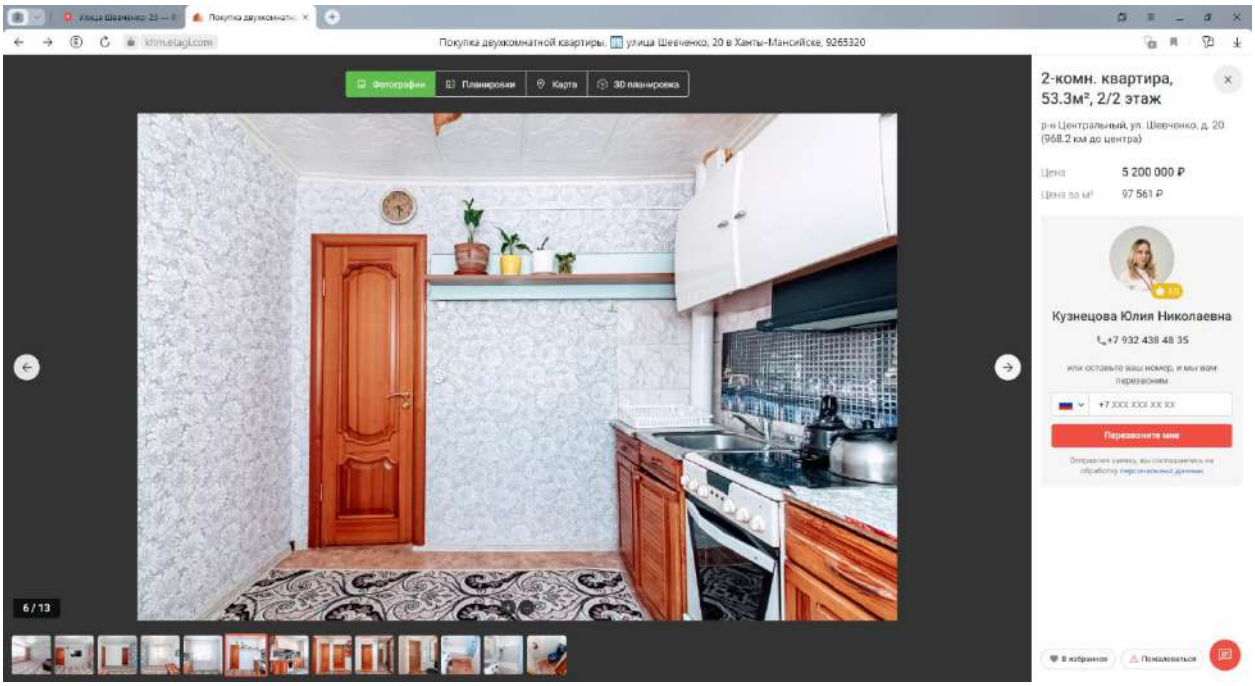

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 13
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне

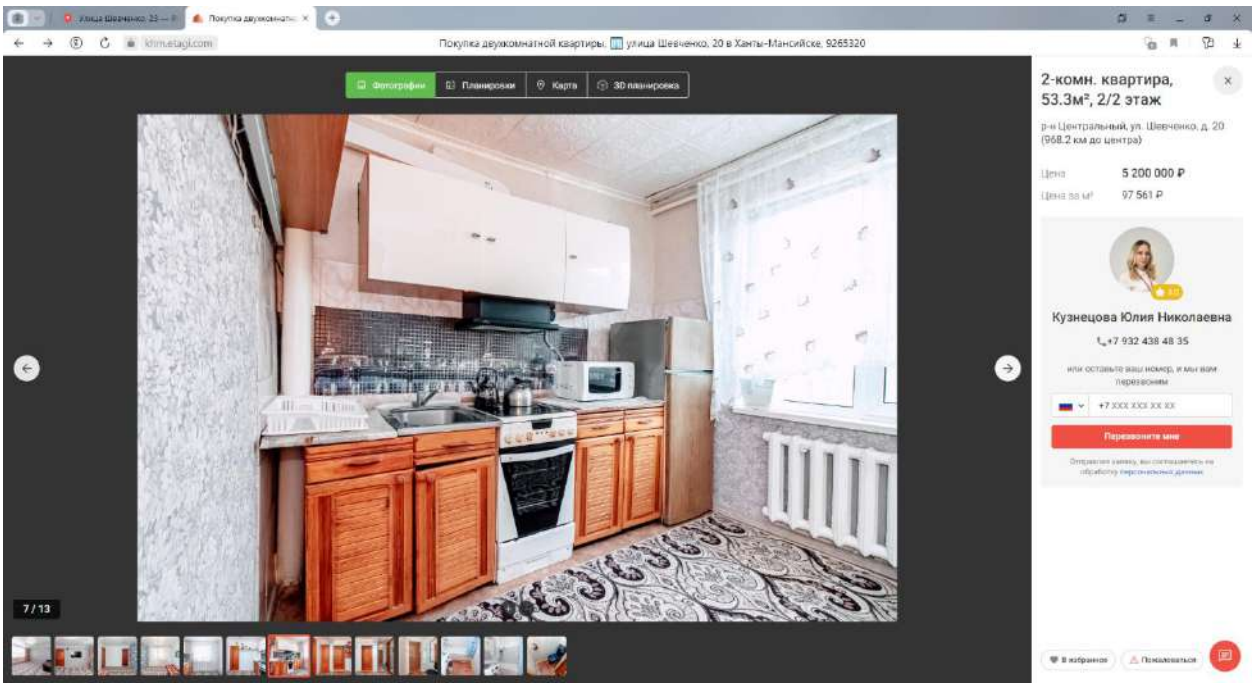

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
2 / 13

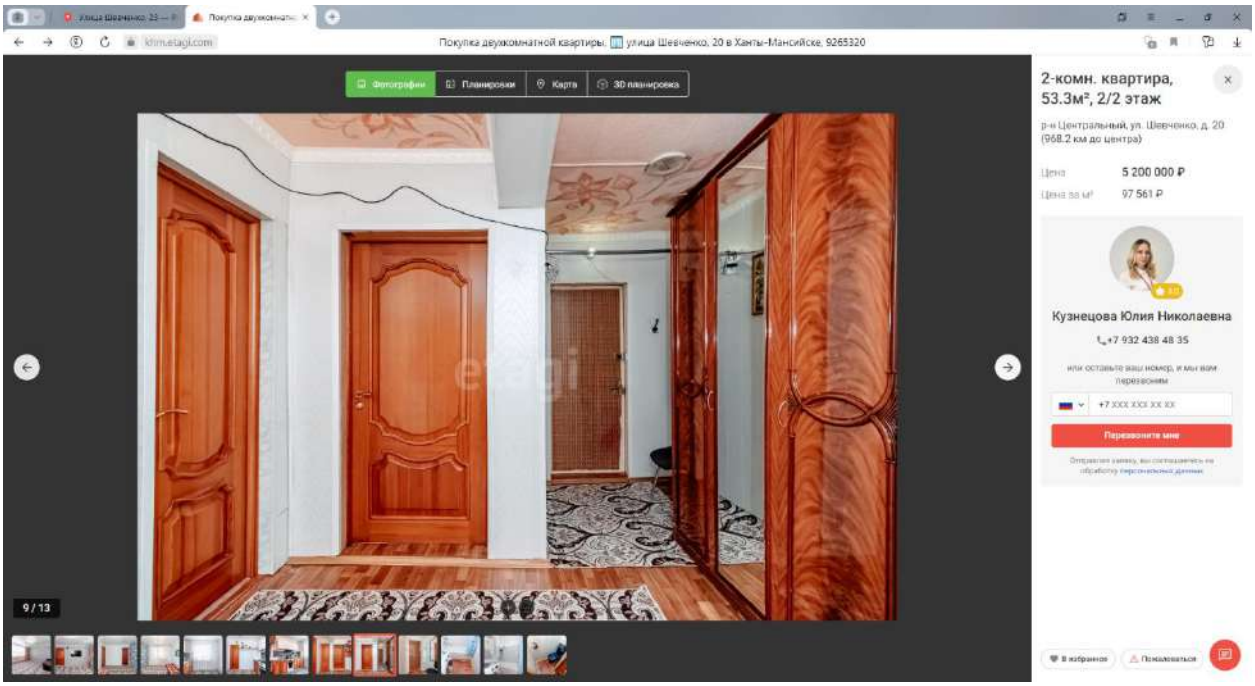

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
3 / 13

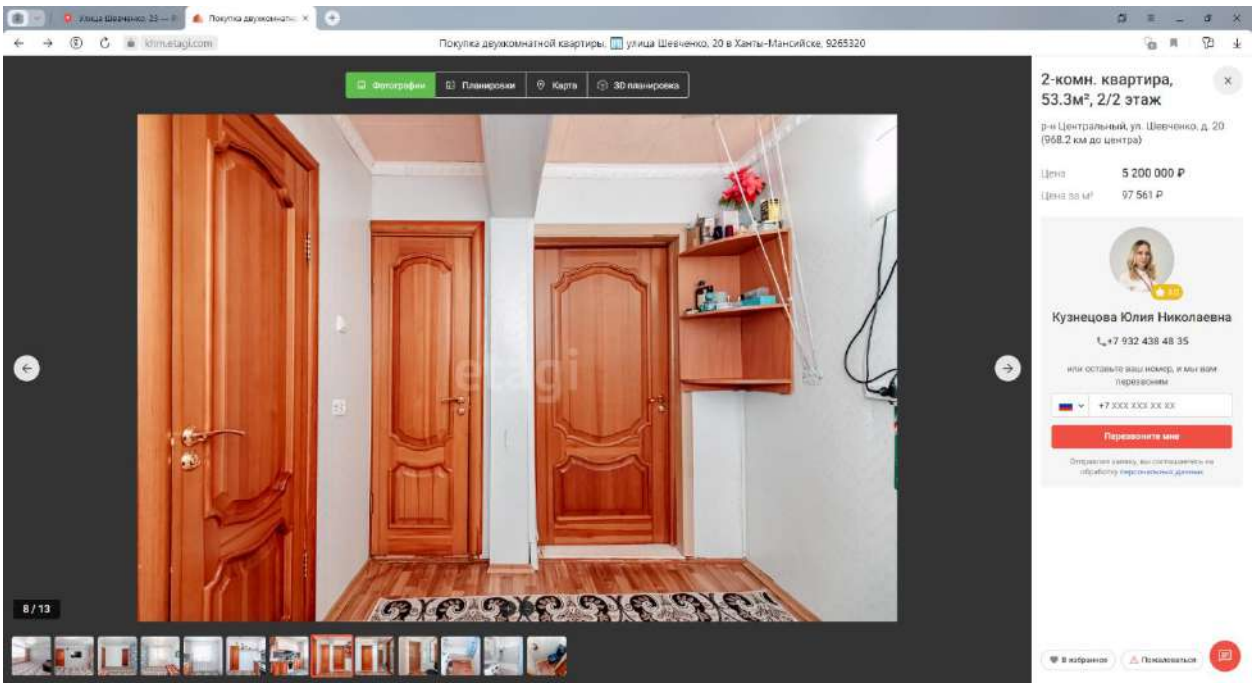

Покупка двухкомнатной квартиры. улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
4 / 13

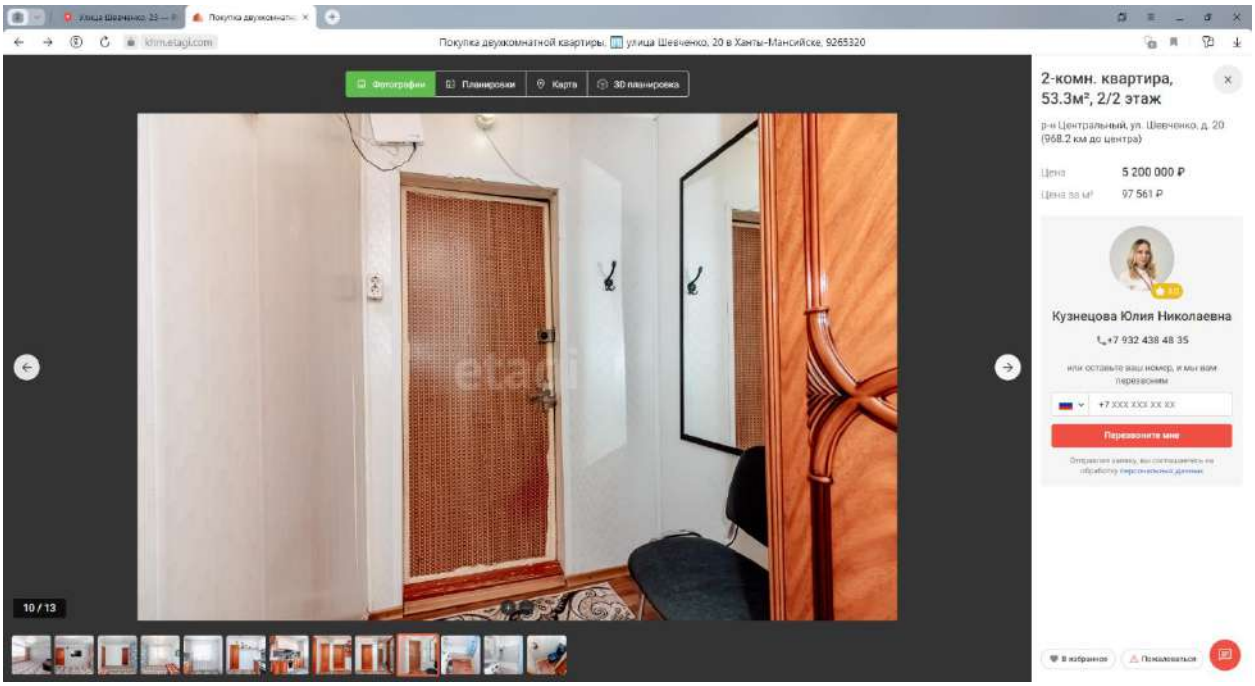

Покупка двухкомнатной квартиры. улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
5 / 13

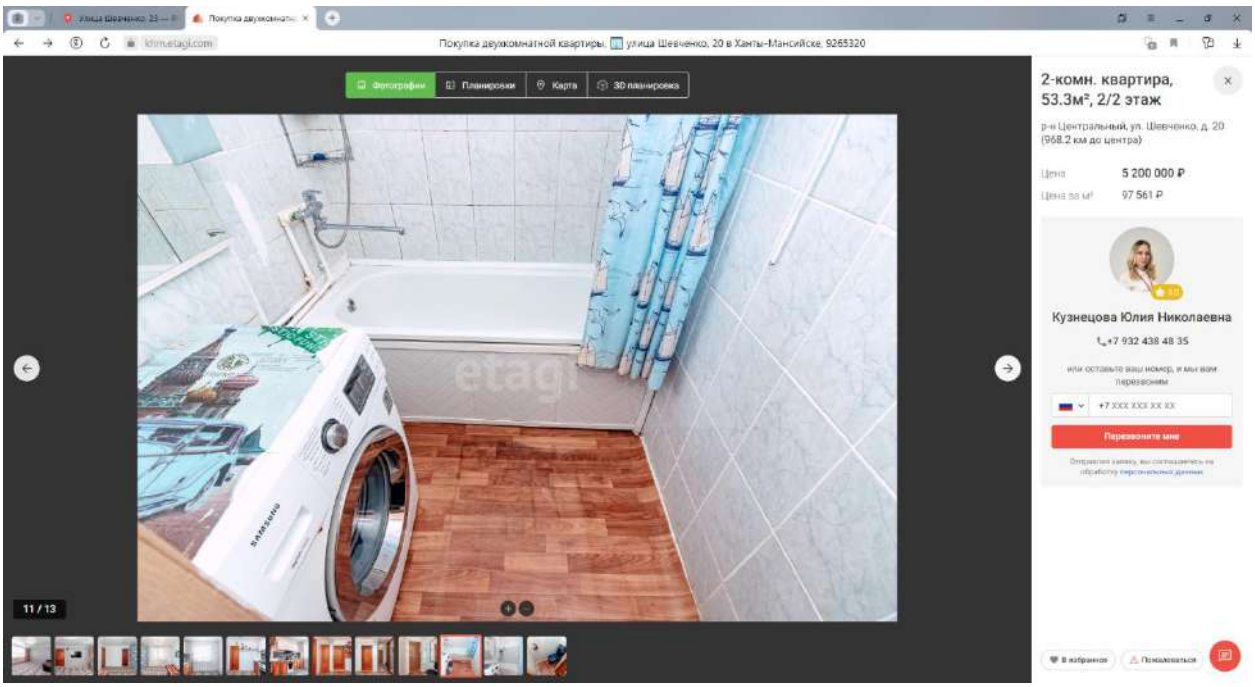

Покупка двухкомнатной квартиры. улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
6 / 13

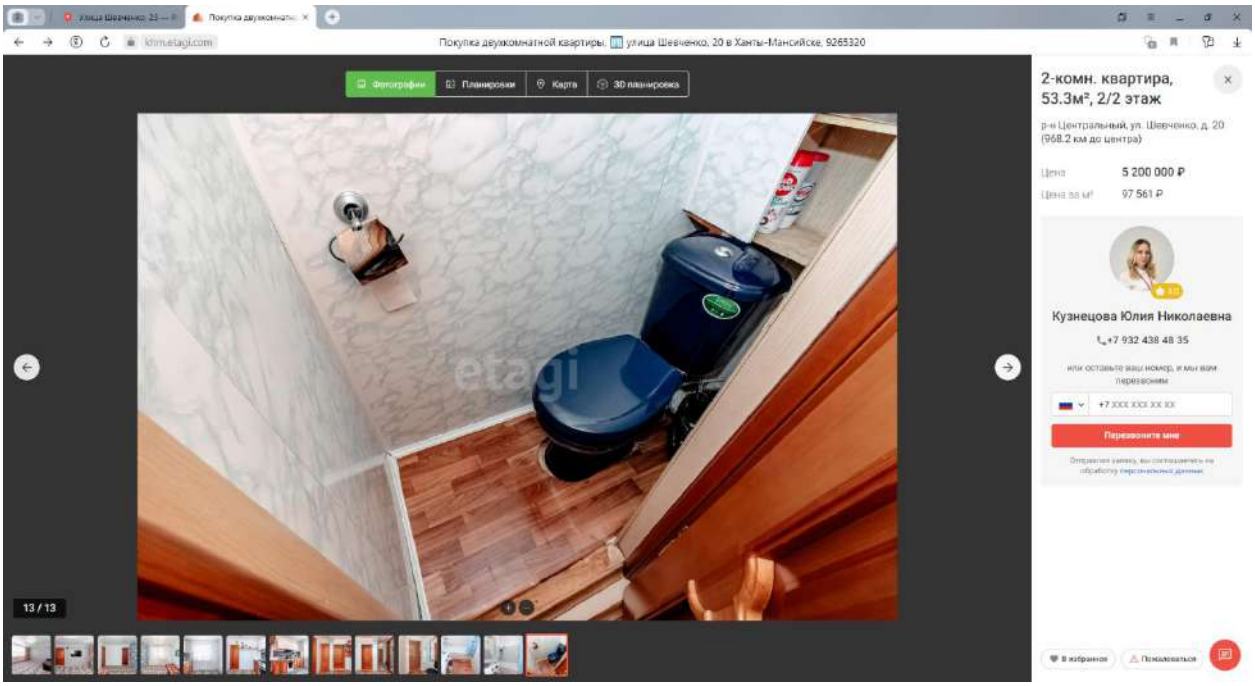

Покупка двухкомнатной квартиры. улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
7 / 13

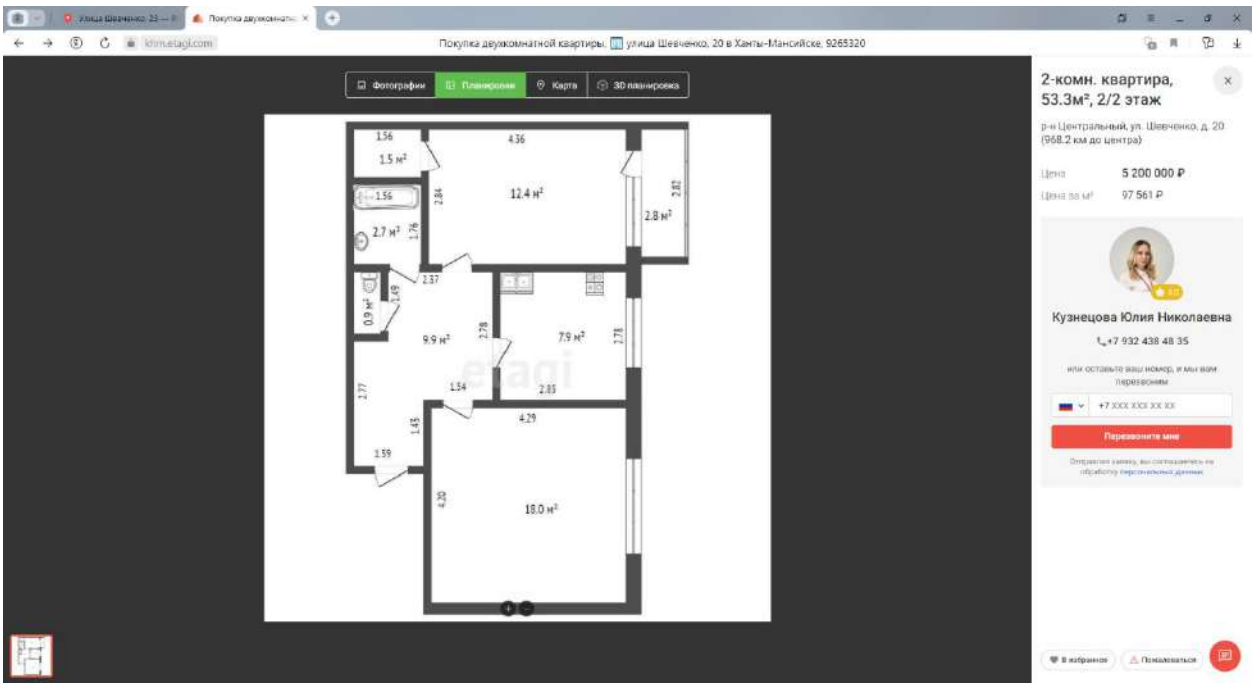

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
9 / 13


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
8 / 13


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
10 / 13

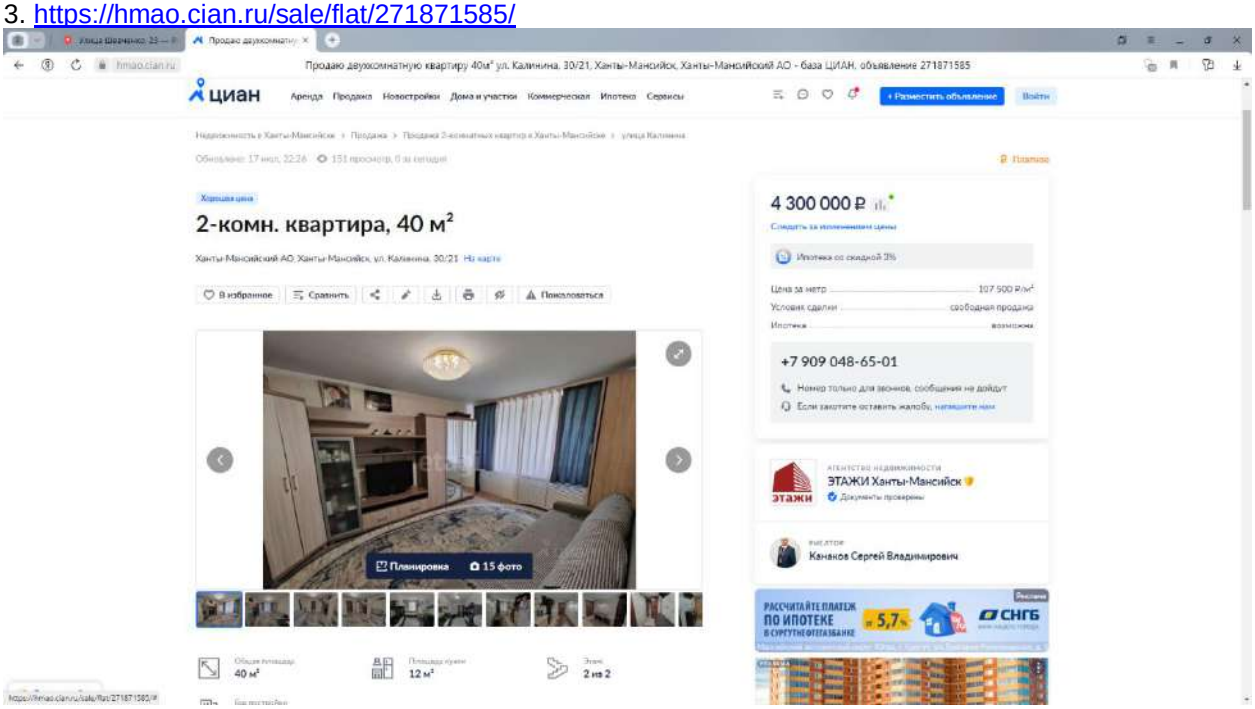

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 20 в Ханты-Мансийске, 9265320
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.3м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 20 (968.2 км до центра)
Цена 5 200 000 ₽
Цена за м² 97 561 ₽
Кузнецова Юлия Николаевна
+7 932 438 48 35
Перезвоните мне
11 / 13

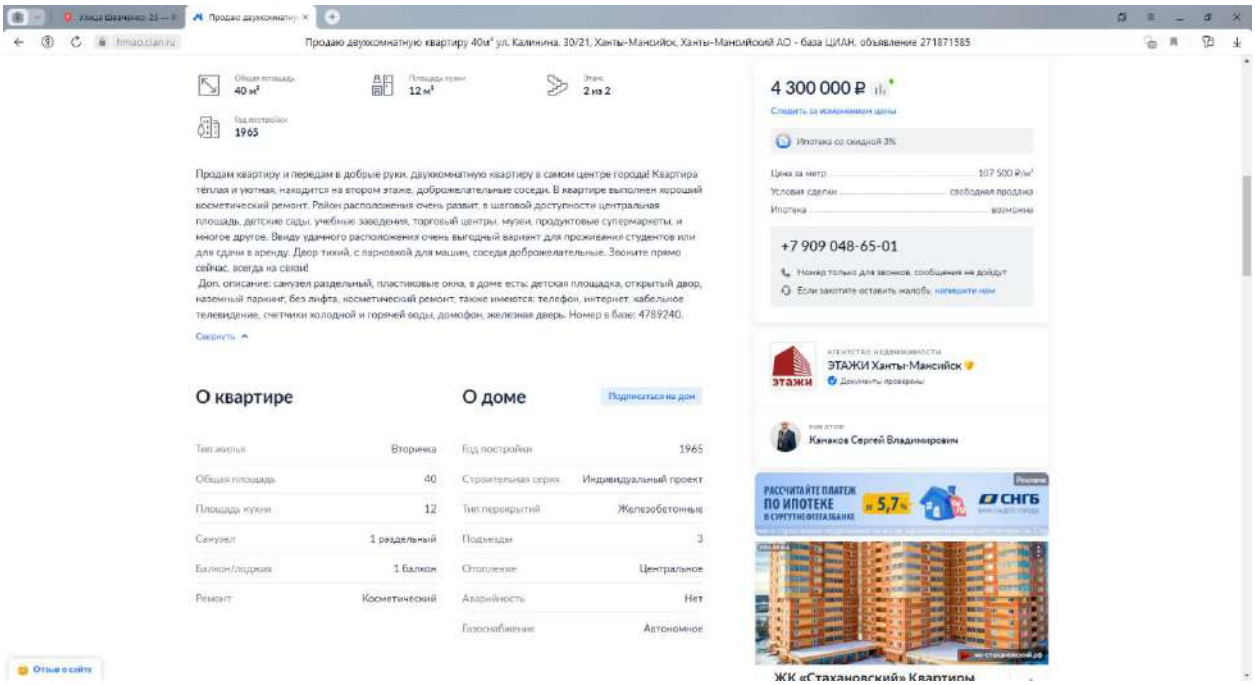


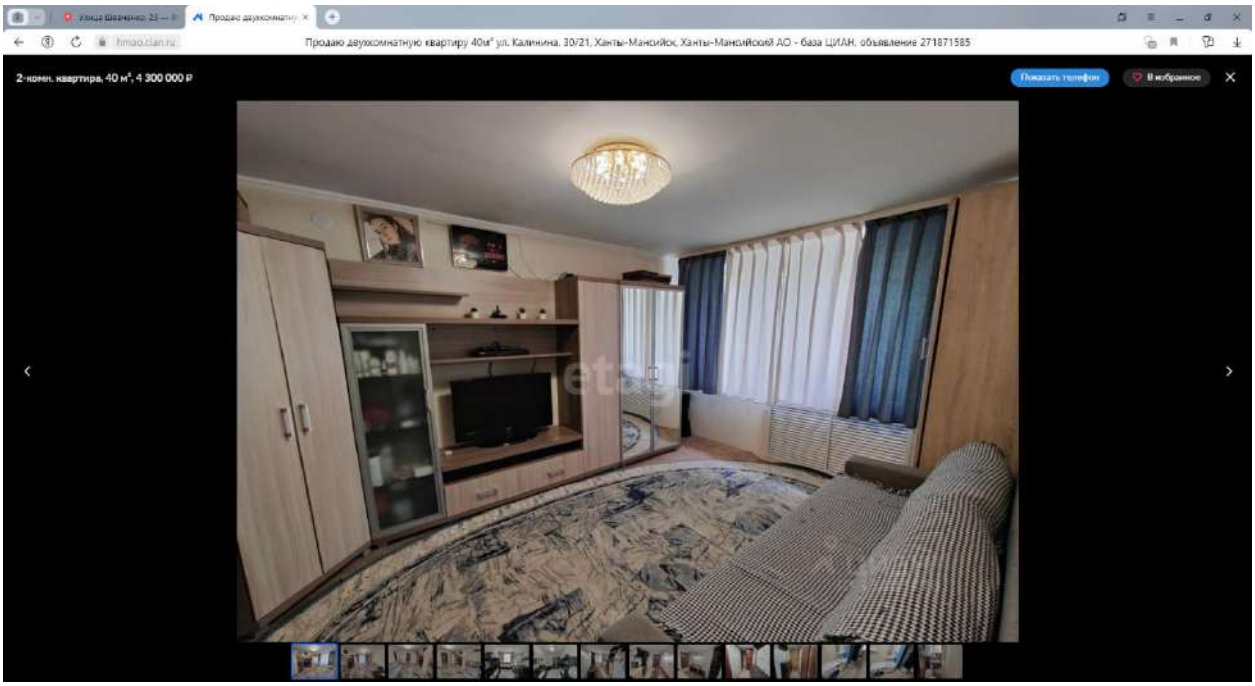


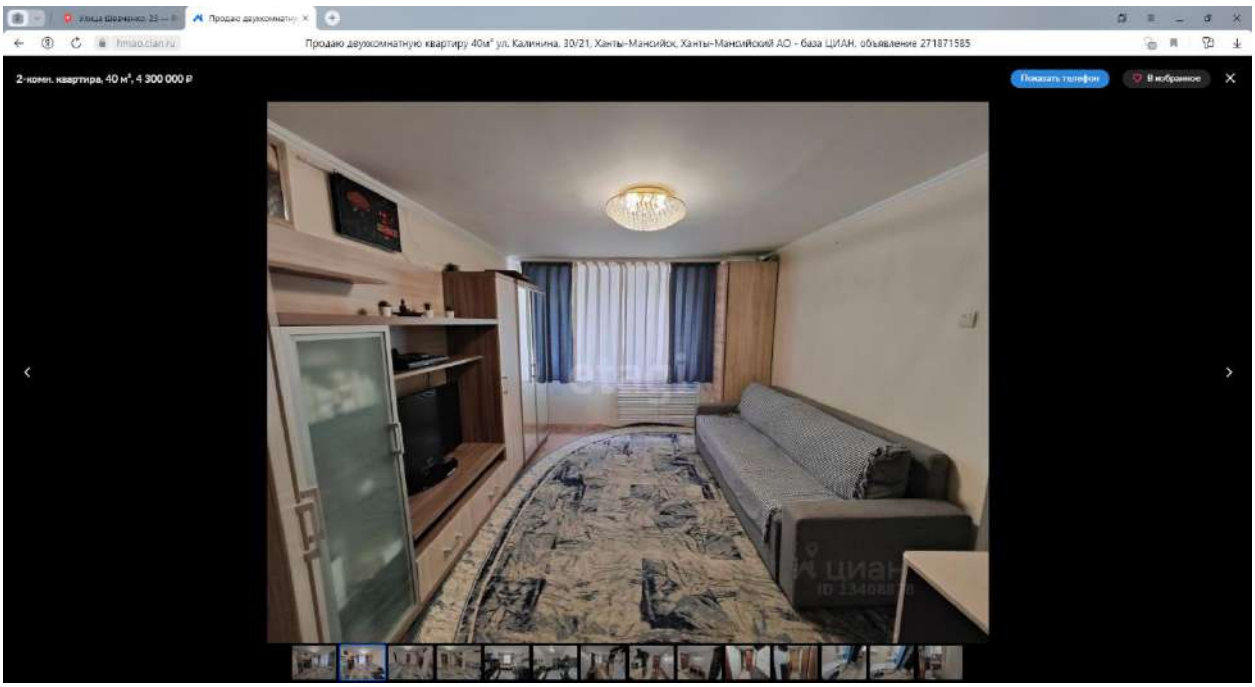
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 121 из 189

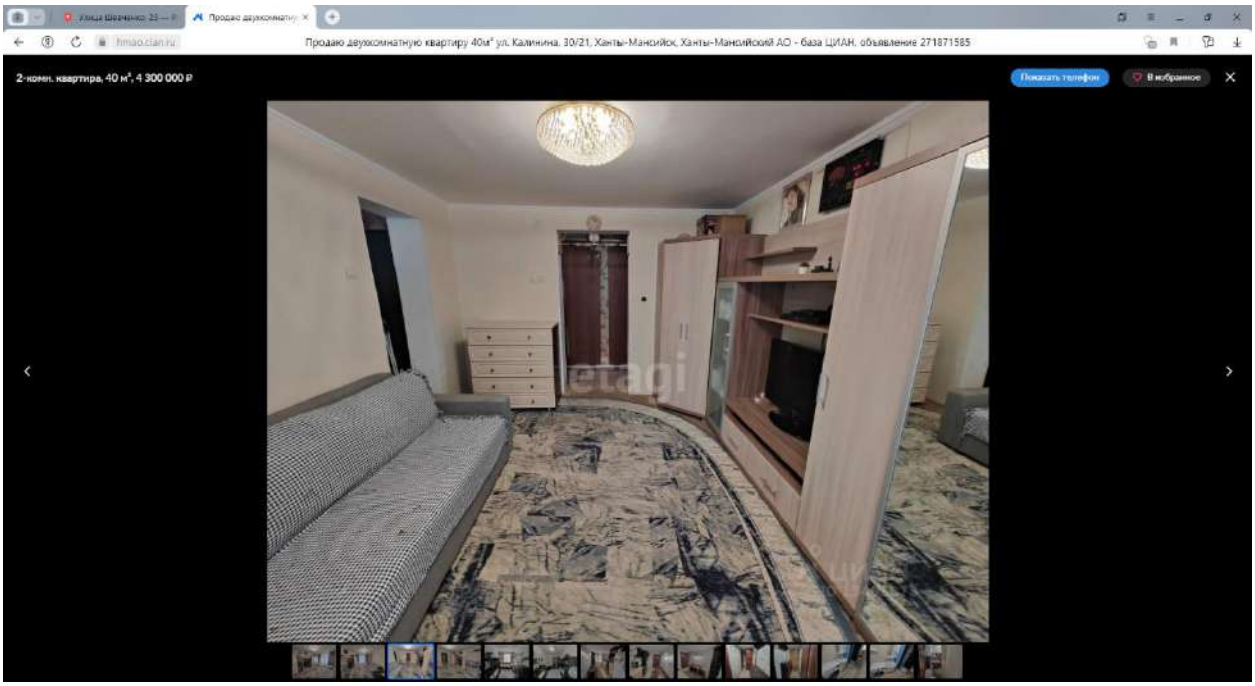
3. https://hmao.cian.ru/sale/flat/271871585/

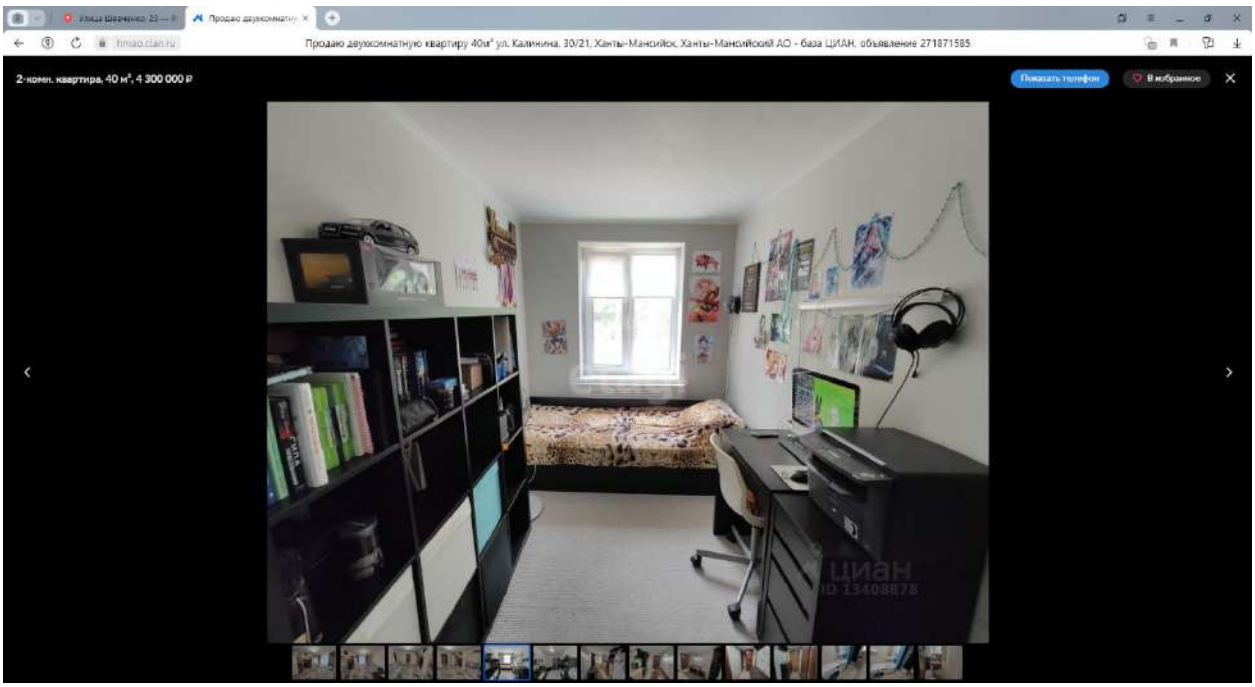


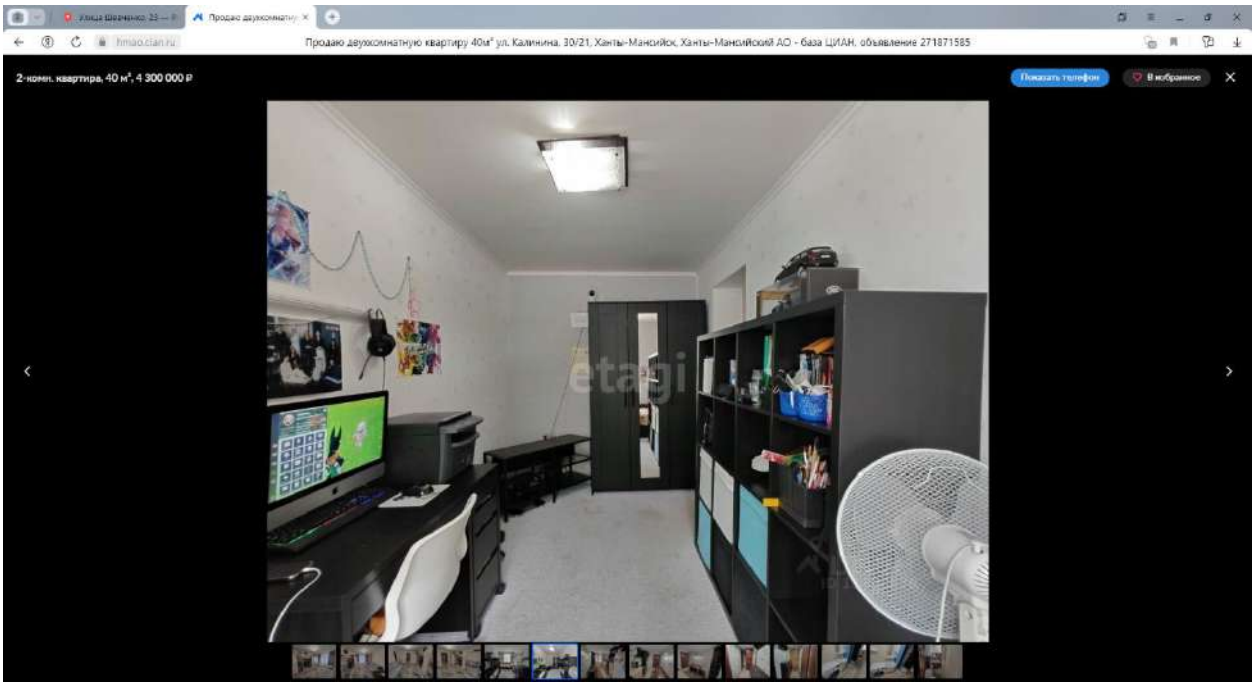


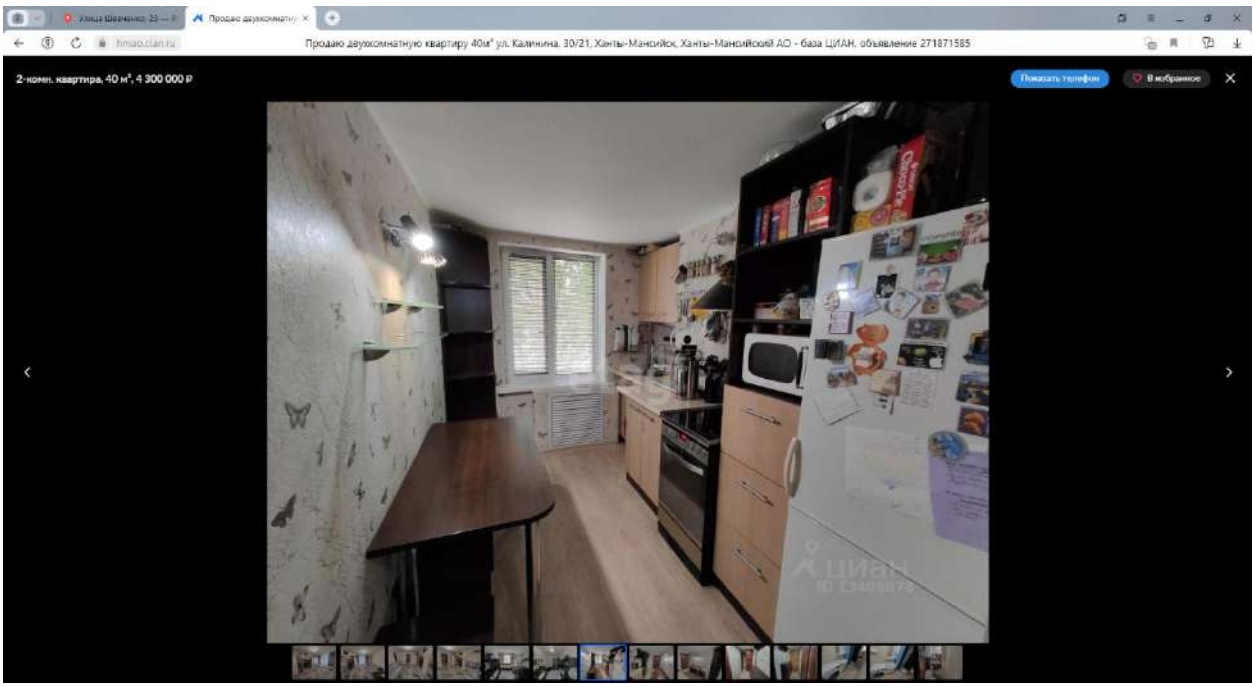

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

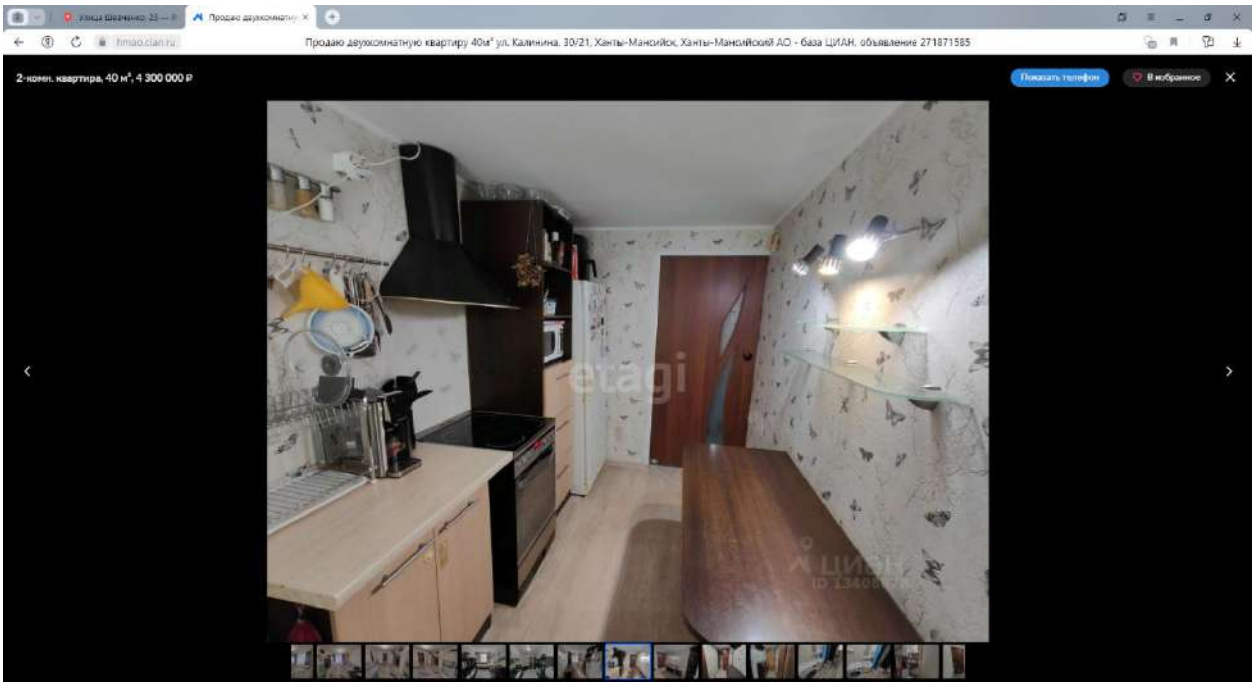

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

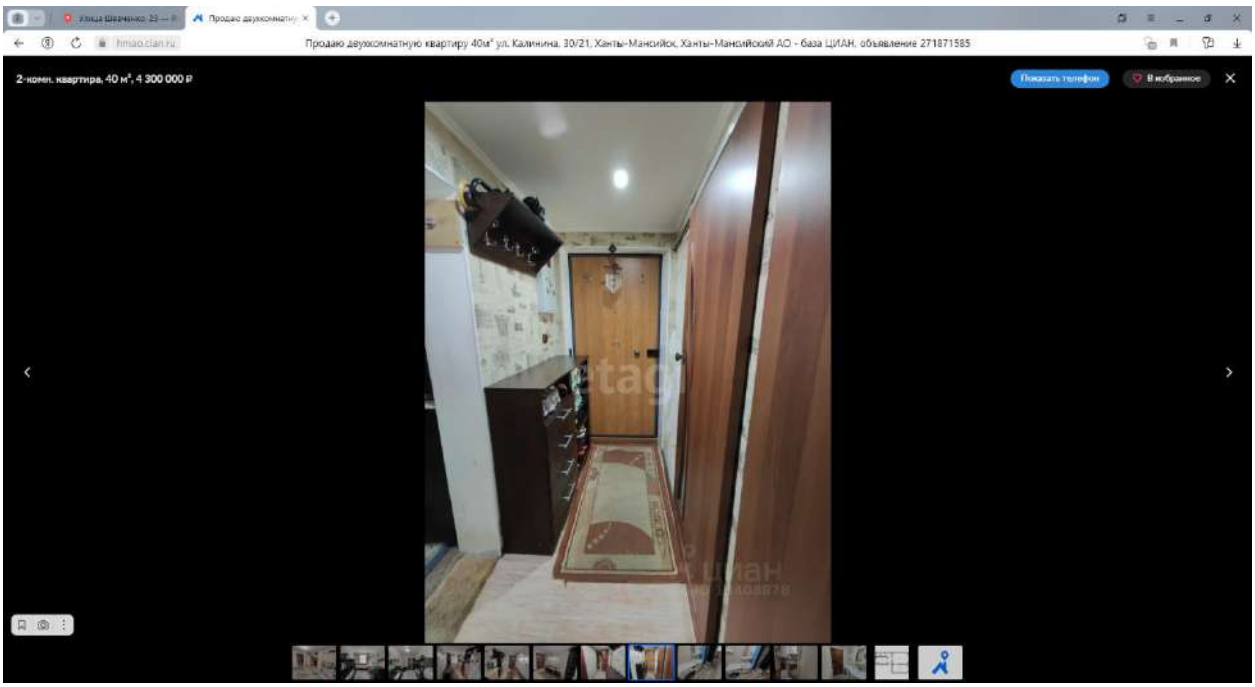

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

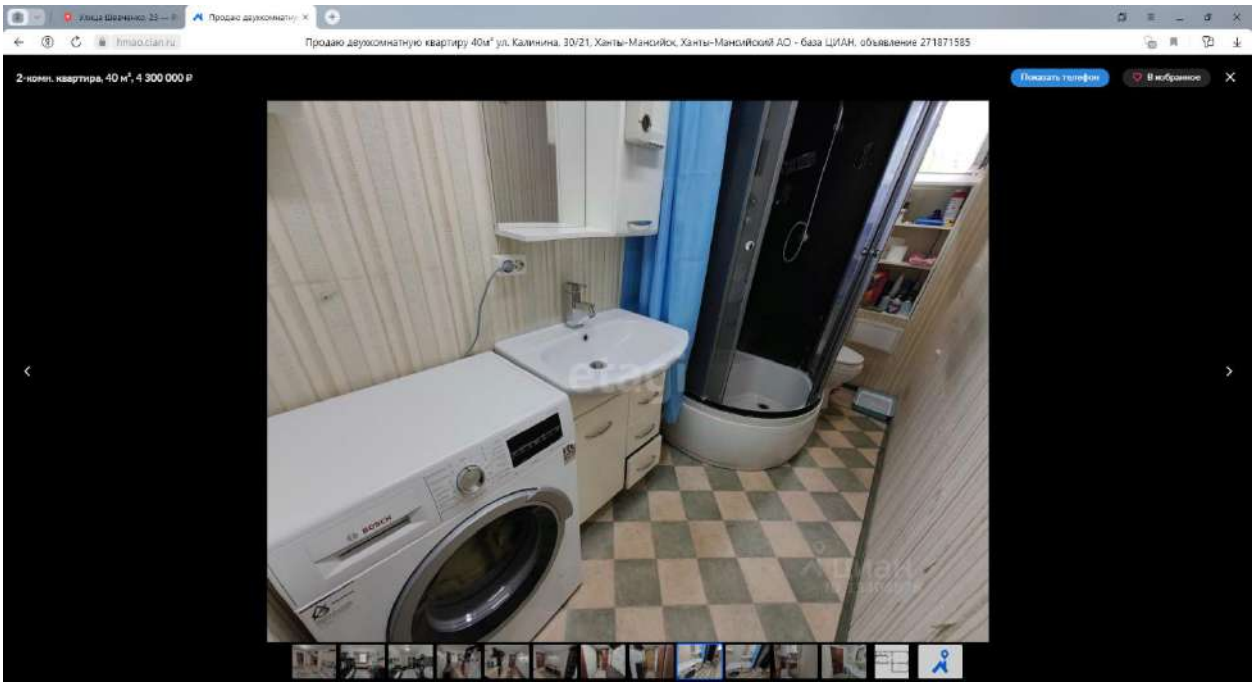

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное
циан
ID 13408878

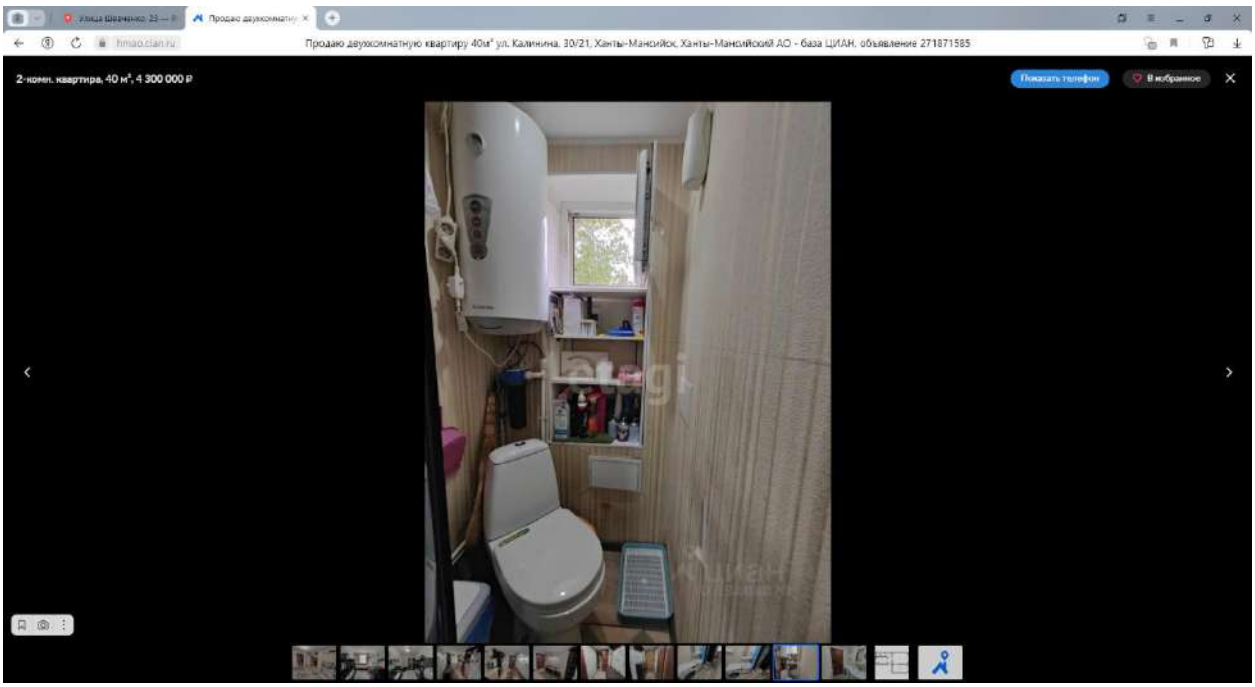

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

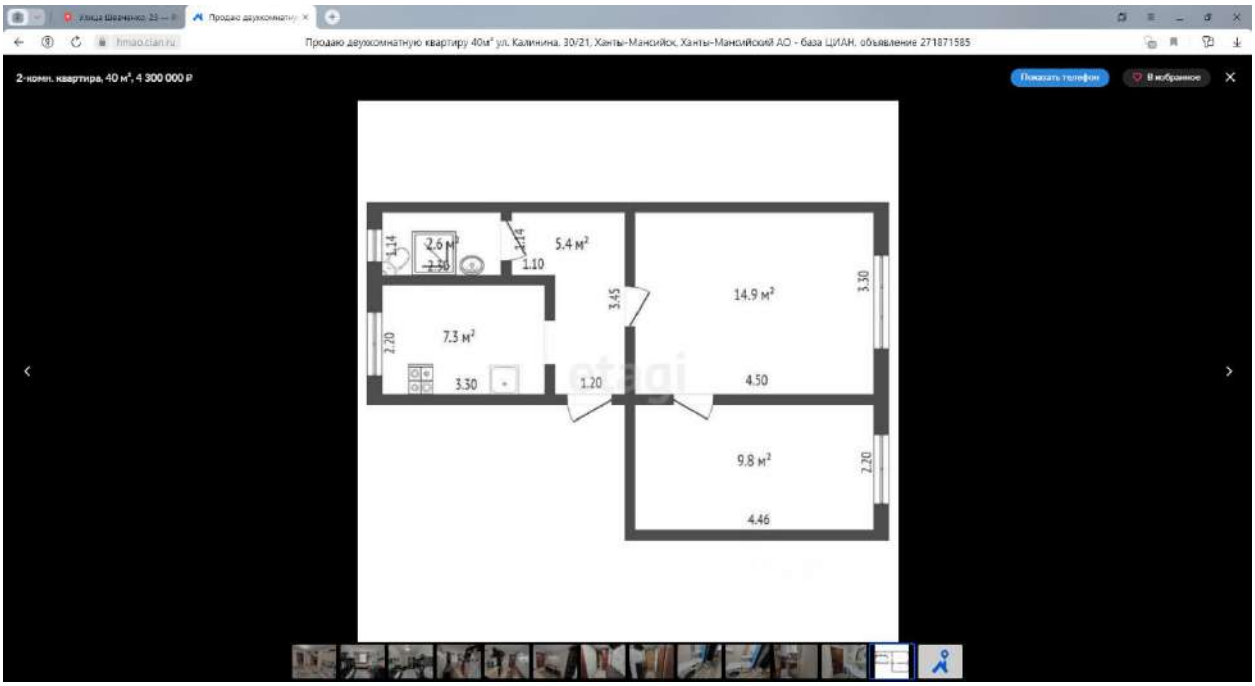

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное


Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

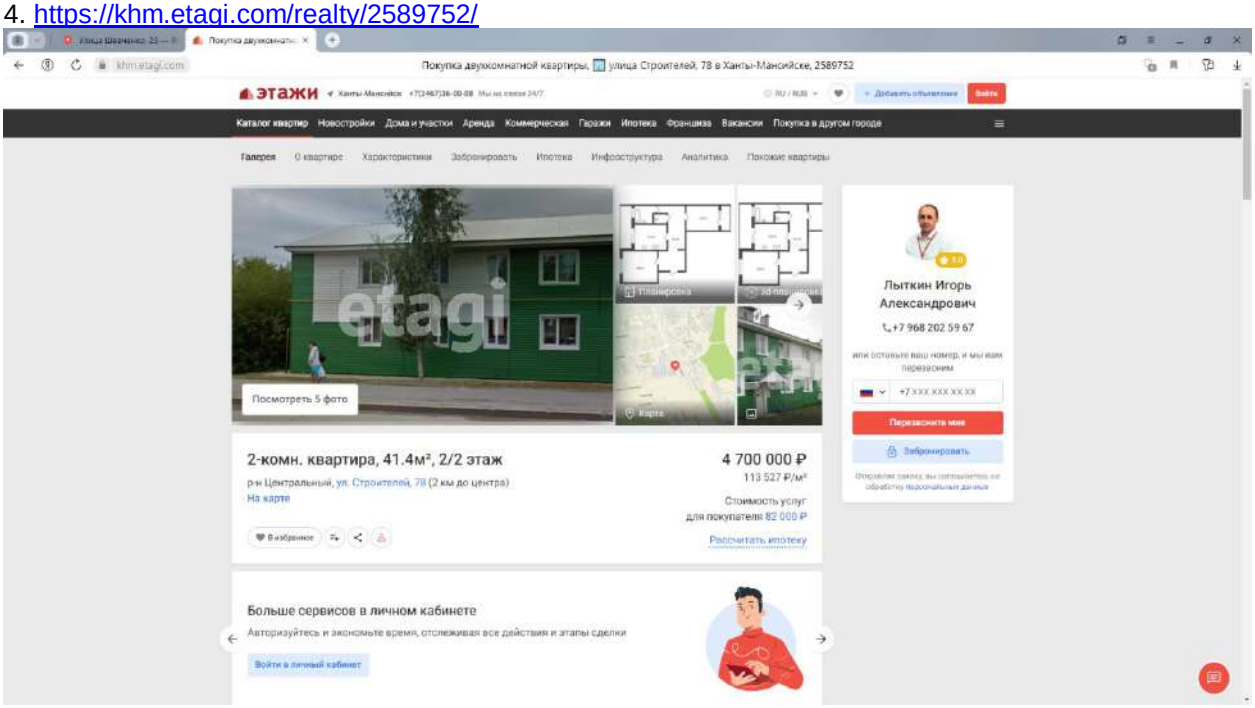

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

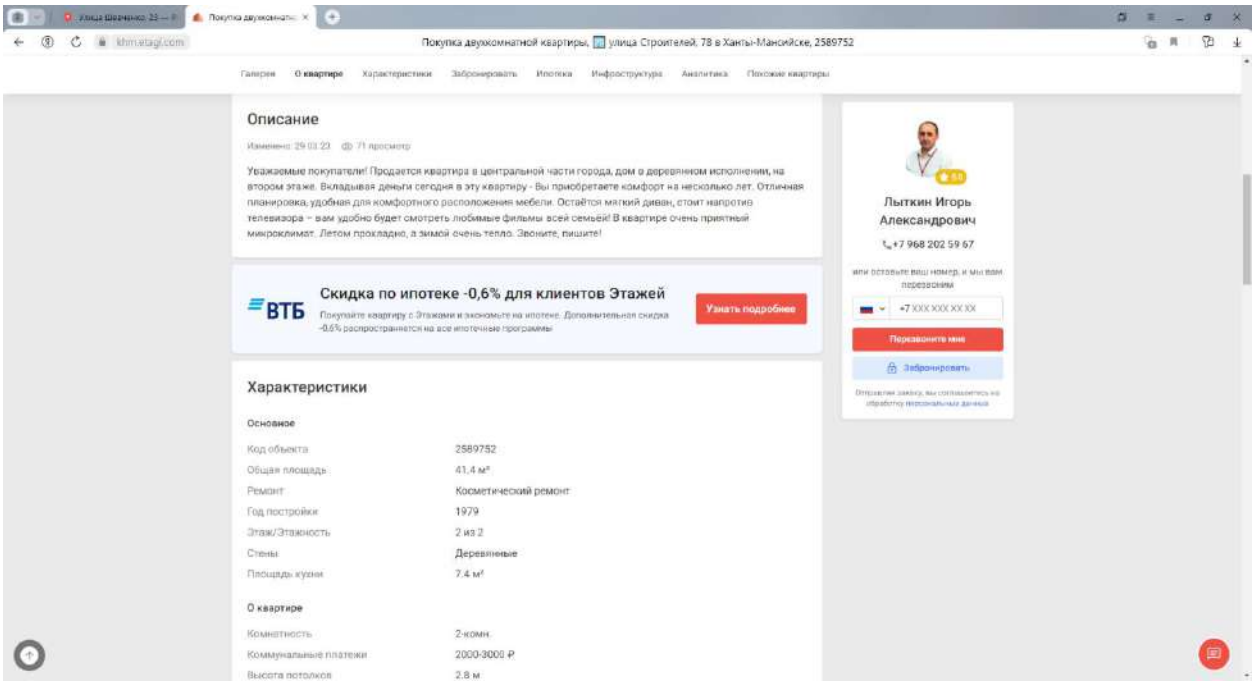

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное

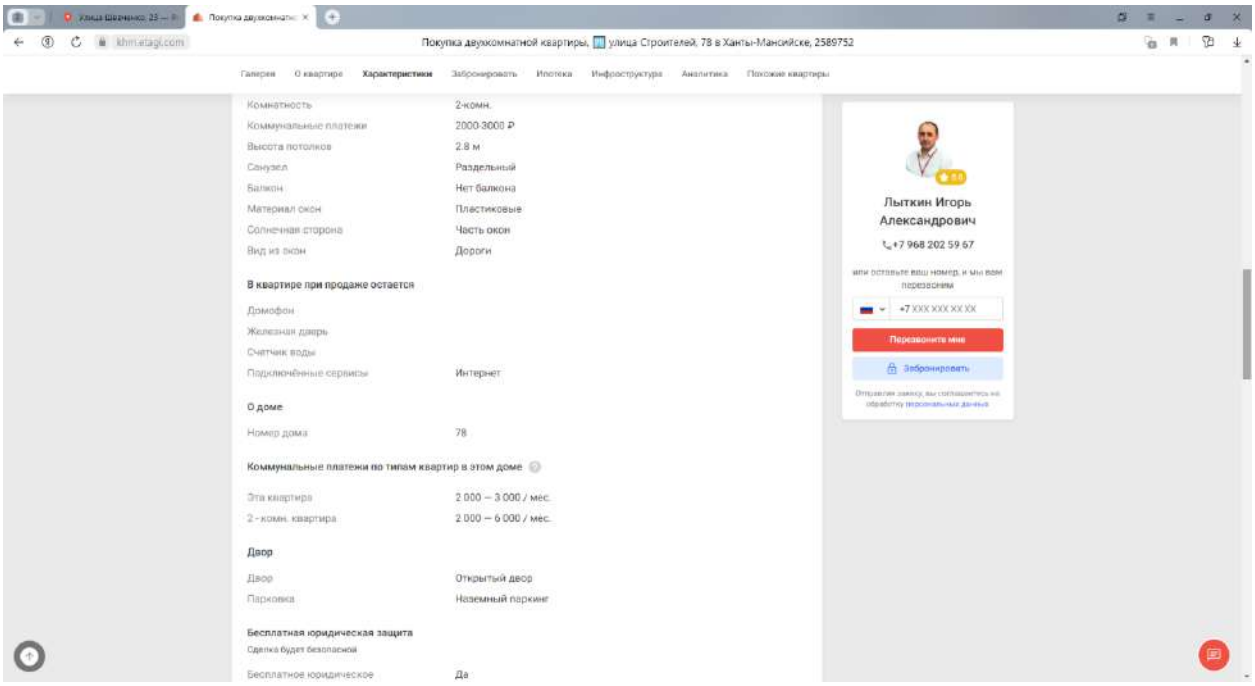

Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное


Продаю двухкомнатную квартиру 40м² ул. Калинина, 30/21, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271871585
2-комн. квартира, 40 м², 4 300 000 ₽
Показать телефон
В избранное
5.4 м²
1.10
3.45
14.9 м²
3.30
7.3 м²
2.20
3.30
1.20
4.50
9.8 м²
2.20
4.46

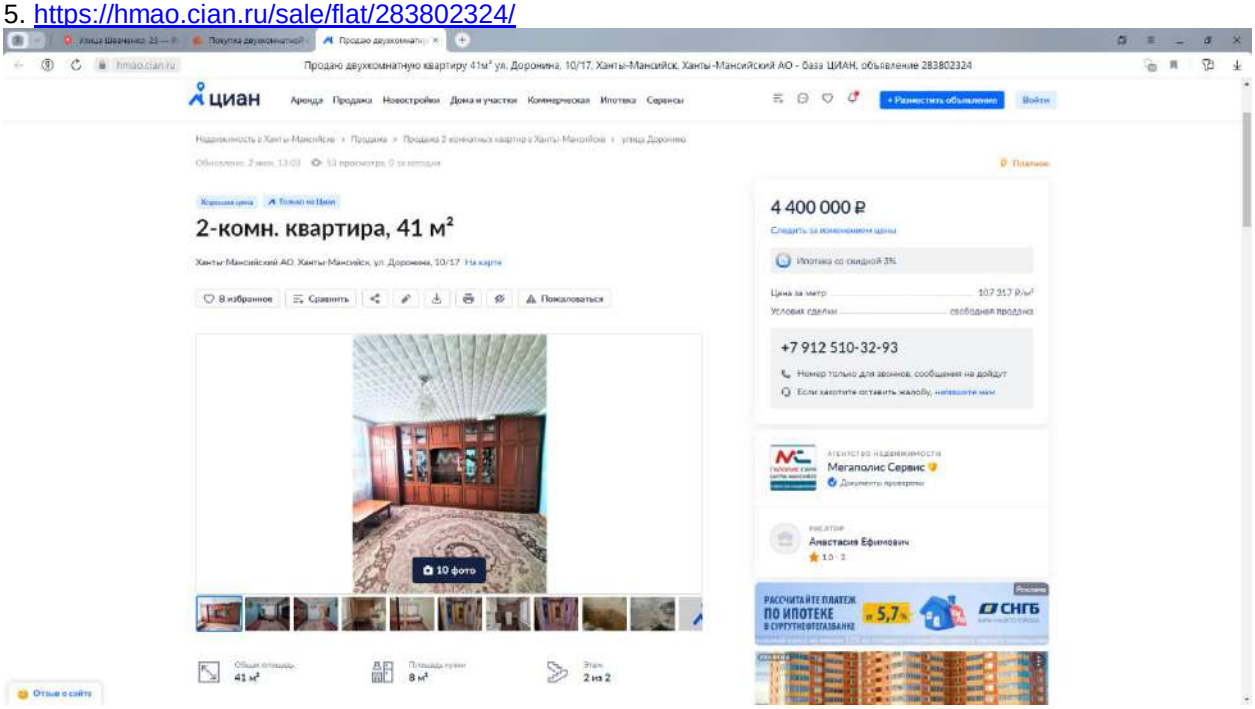
4. https://khm.etagi.com/realty/2589752/

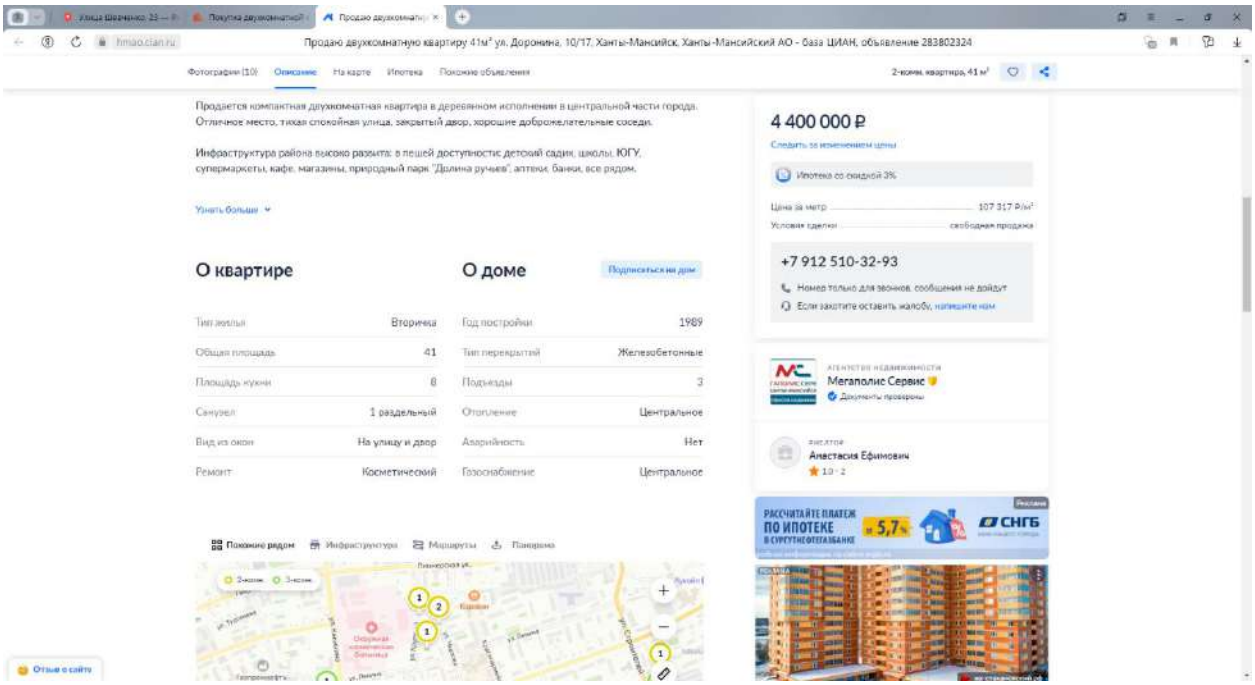


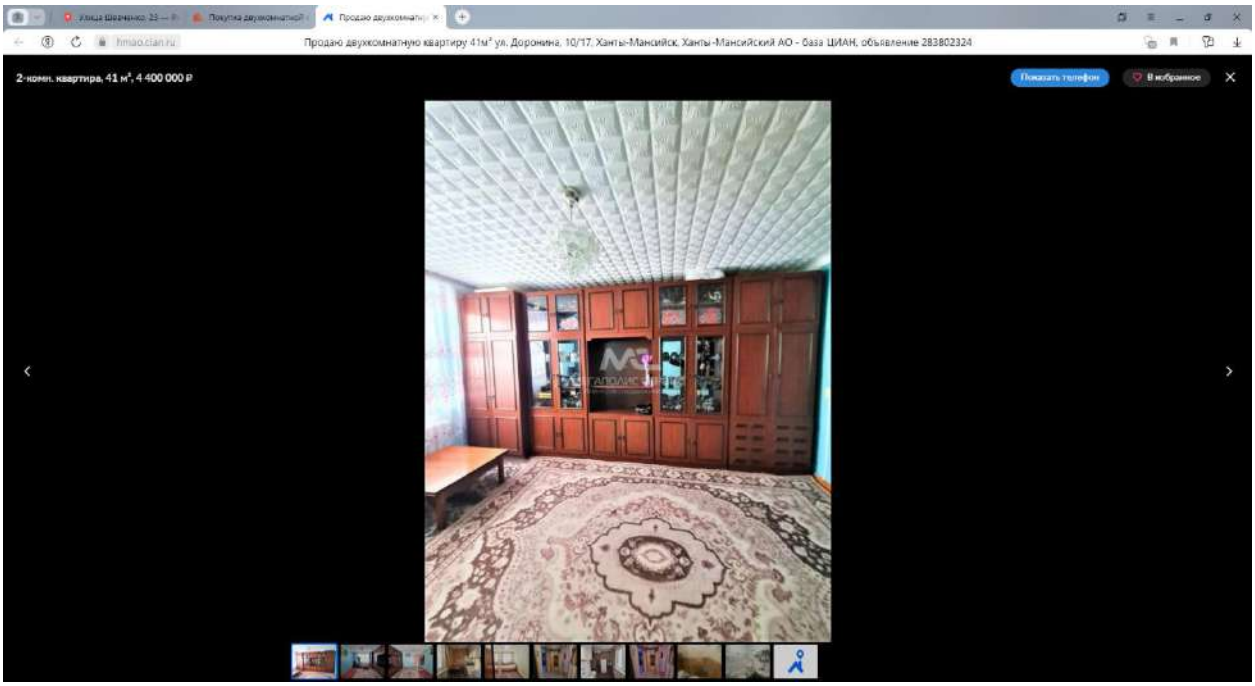


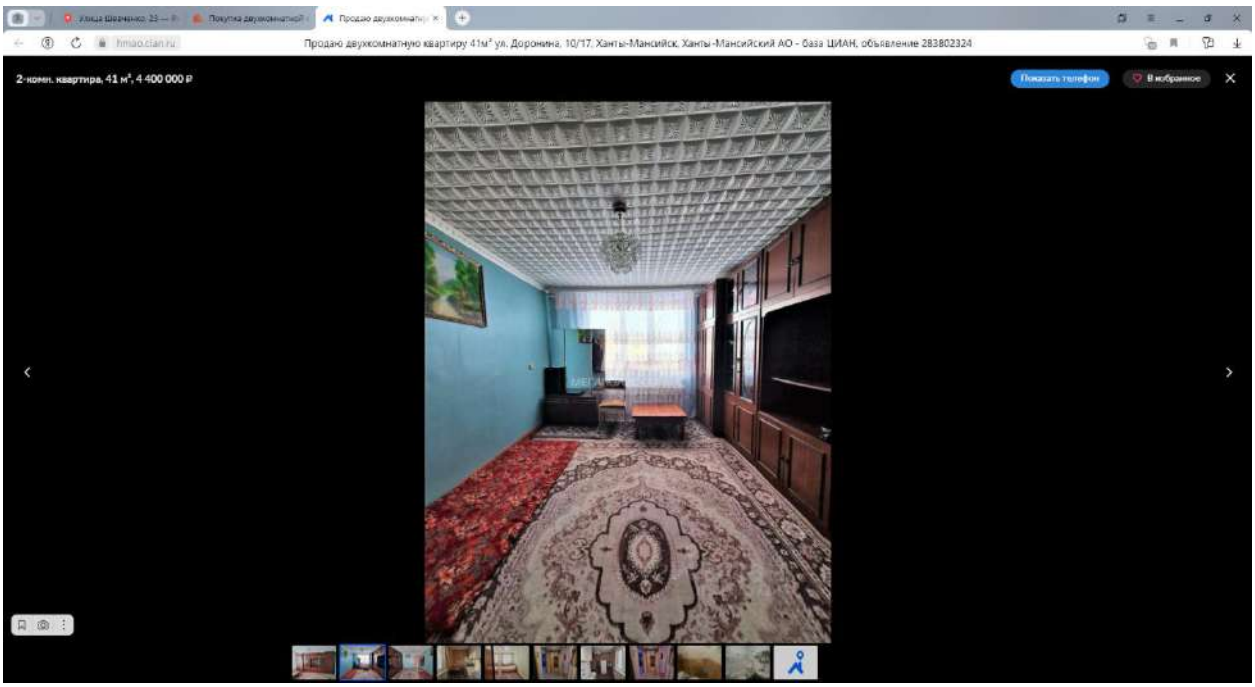

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 78 в Ханты-Мансийске, 2589752
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
Комнатность 2-комн.
Коммунальные платежи 2000-3000 ₽
Высота потолков 2.8 м
Санузел Раздельный
Балкон Нет балкона
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Дороги
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Интернет
О доме
Номер дома 78
Коммунальные платежи по типам квартир в этом доме
Эта квартира 2 000 – 3 000 / мес.
2-комн. квартира 2 000 – 6 000 / мес.
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Бесплатная юридическая защита
Сделка будет безопасной
Бесплатное юридическое Да
Лыткин Игорь Александрович
+7 968 202 59 67
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Забронировать

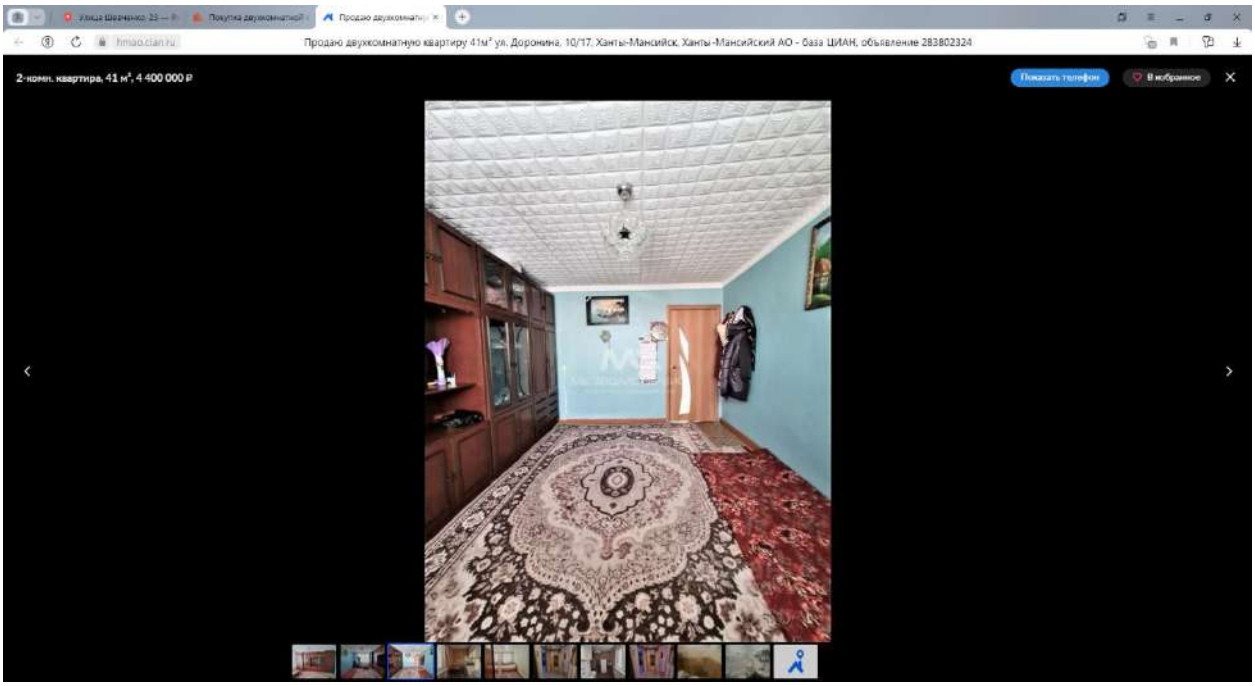
5. https://hmao.cian.ru/sale/flat/283802324/

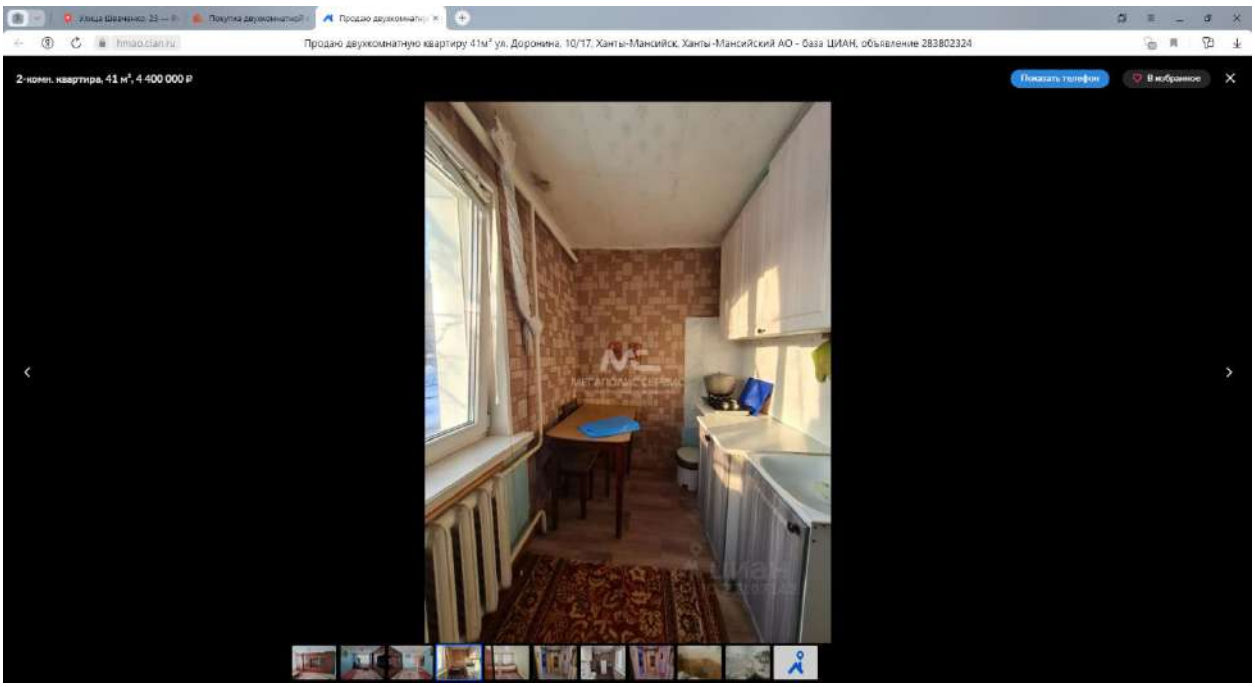


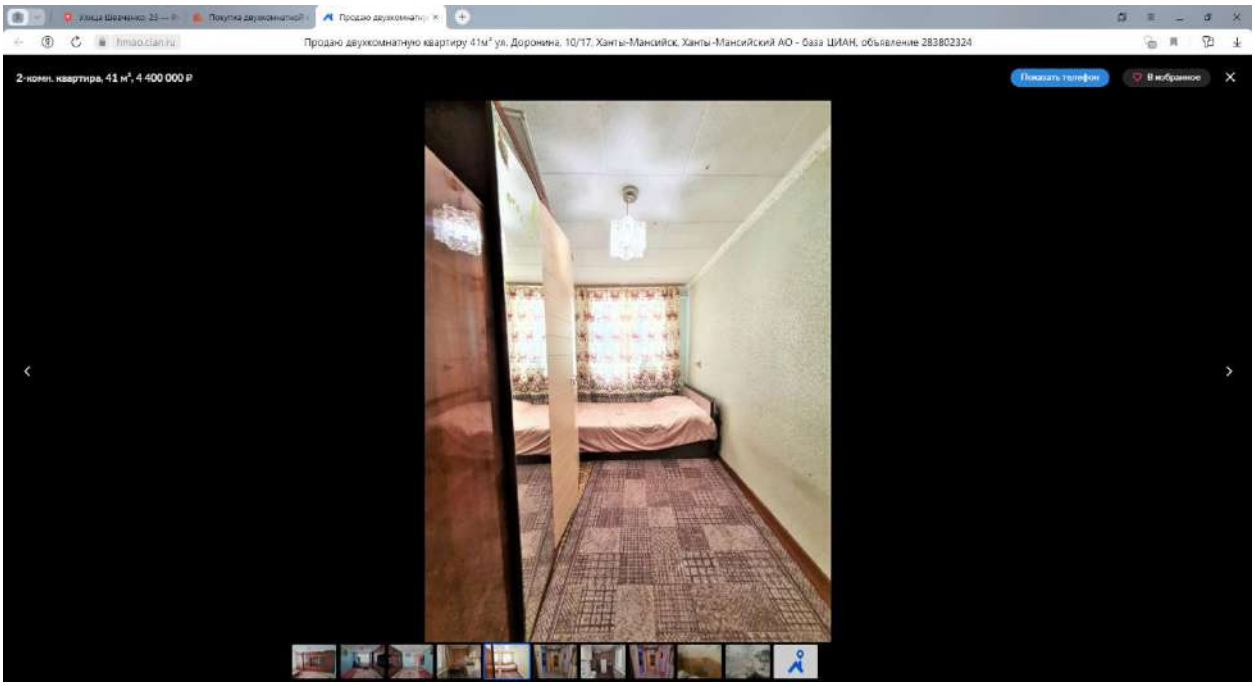


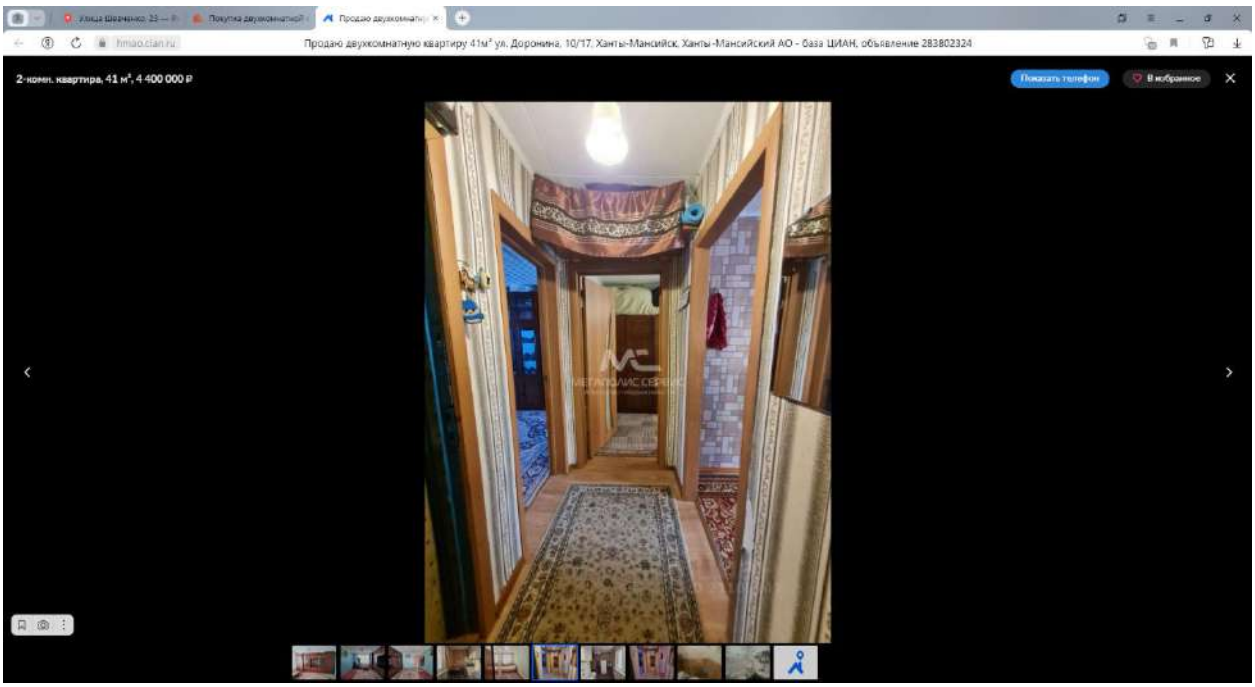

Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

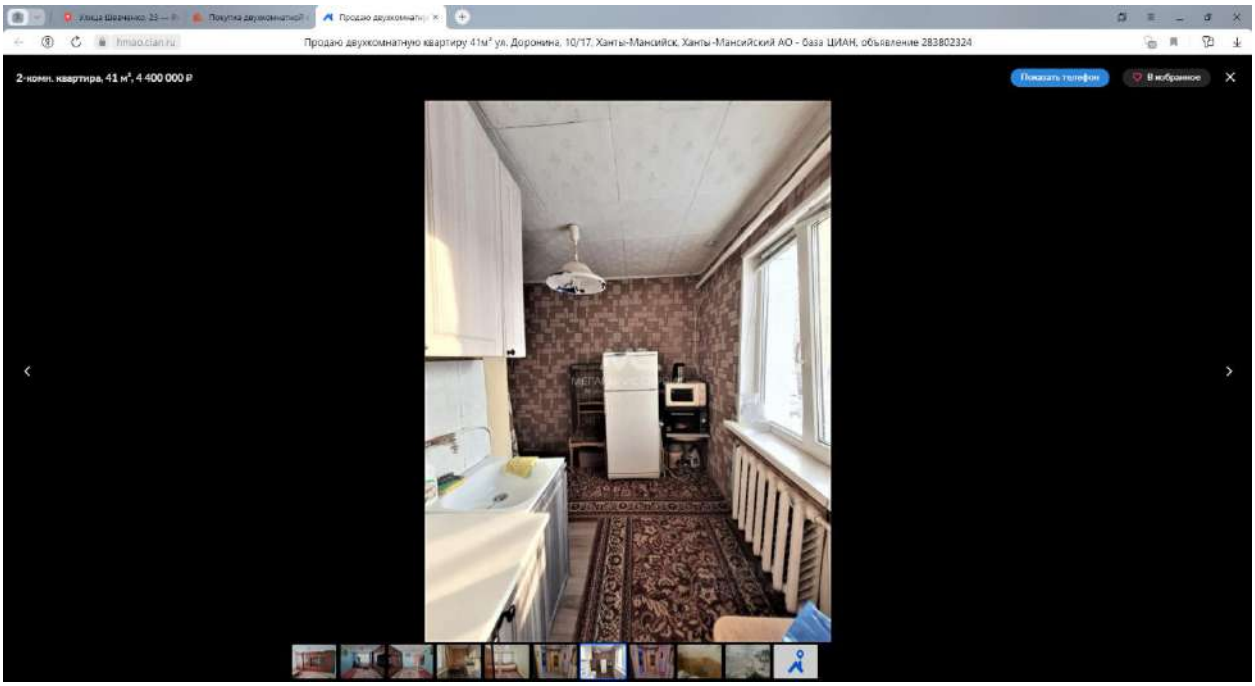

Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

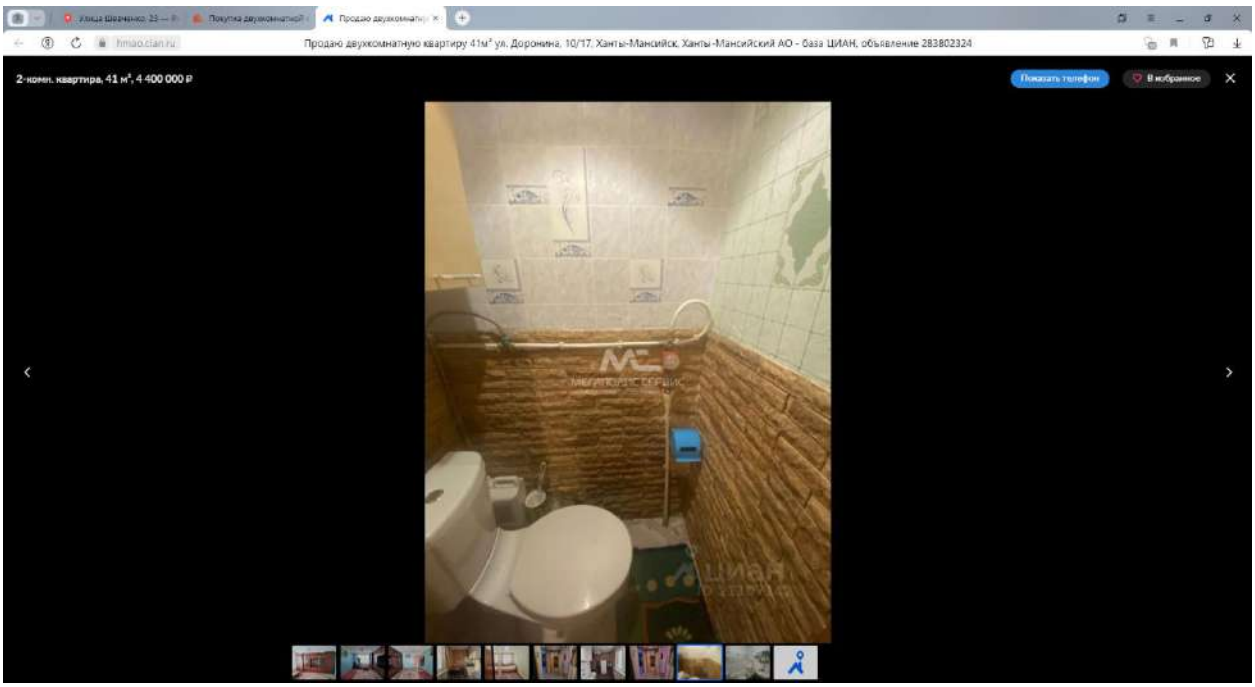

Продано двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

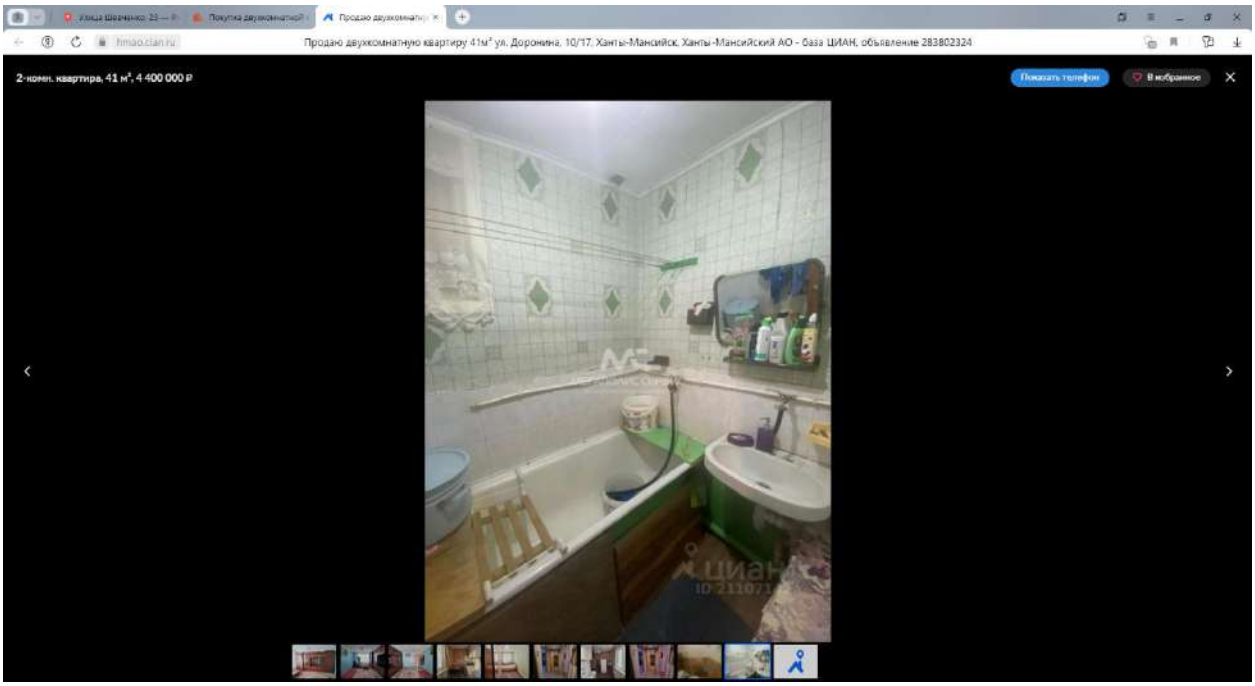

Продано двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное


Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

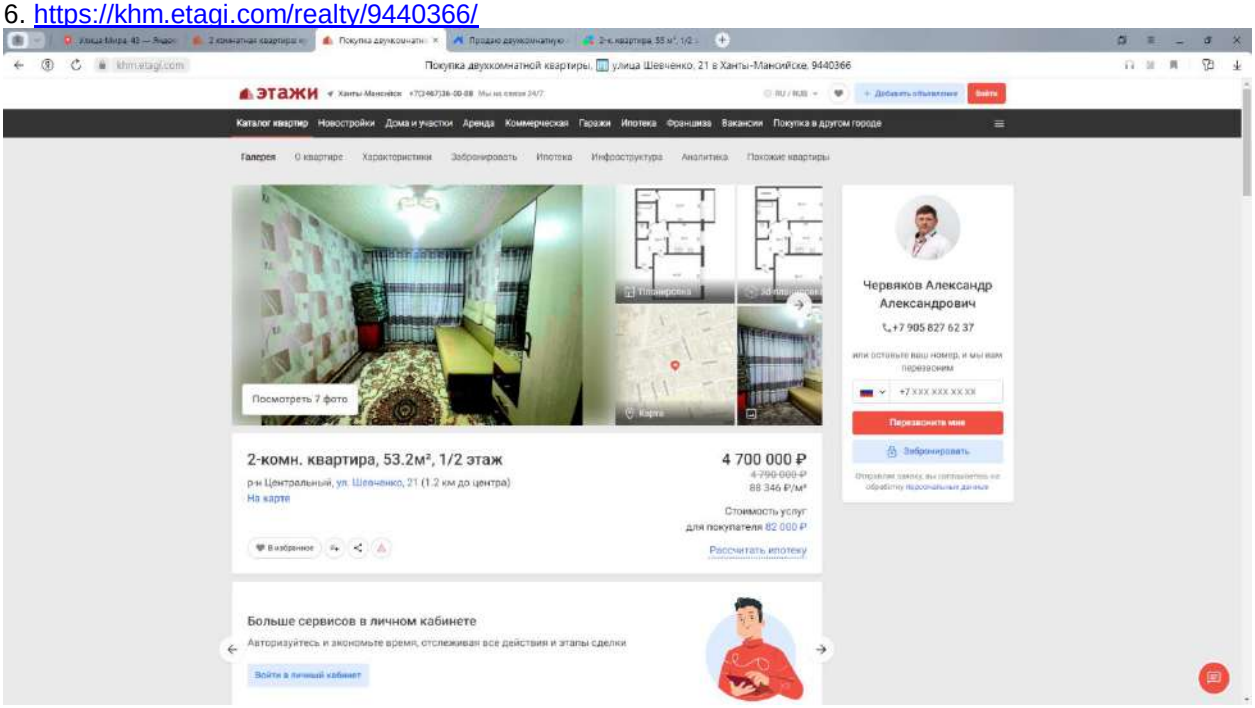

Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

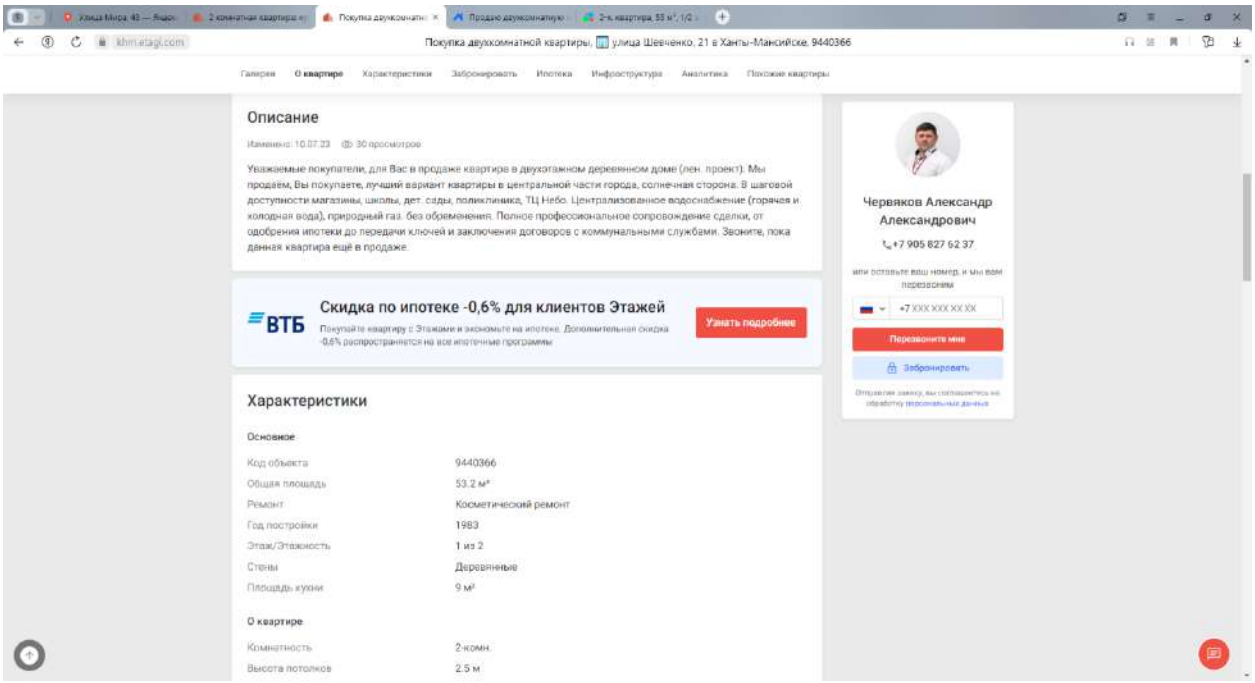

Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

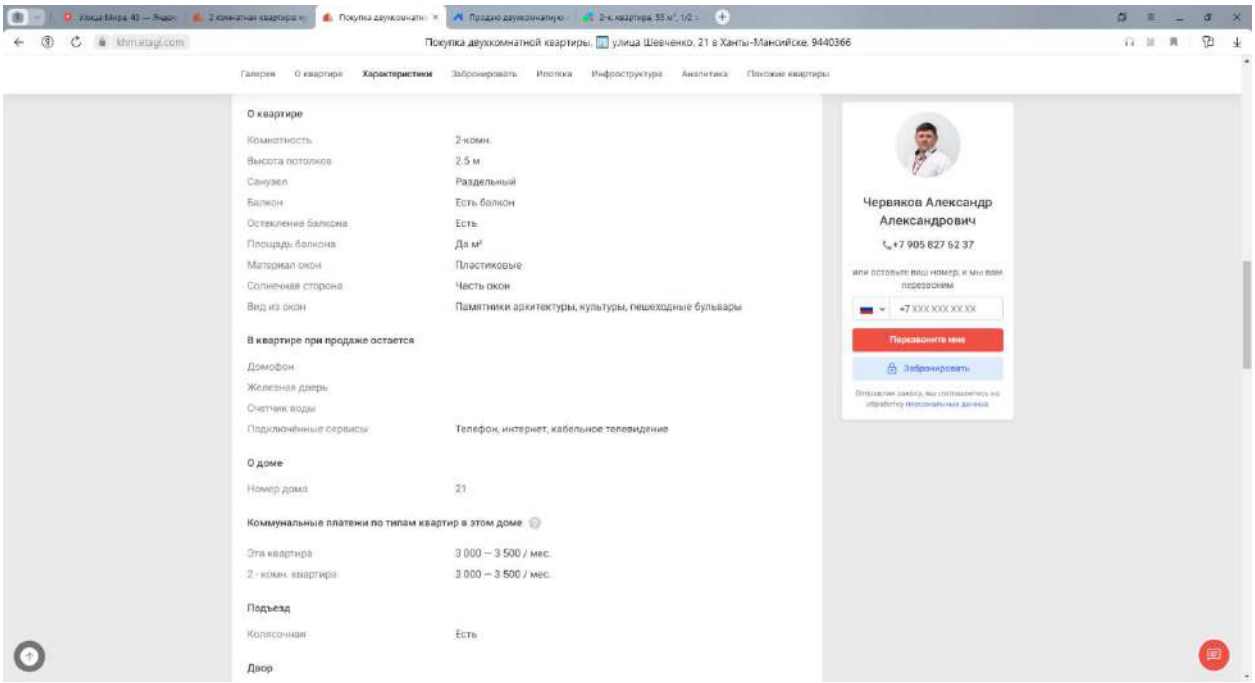

Продаю двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное

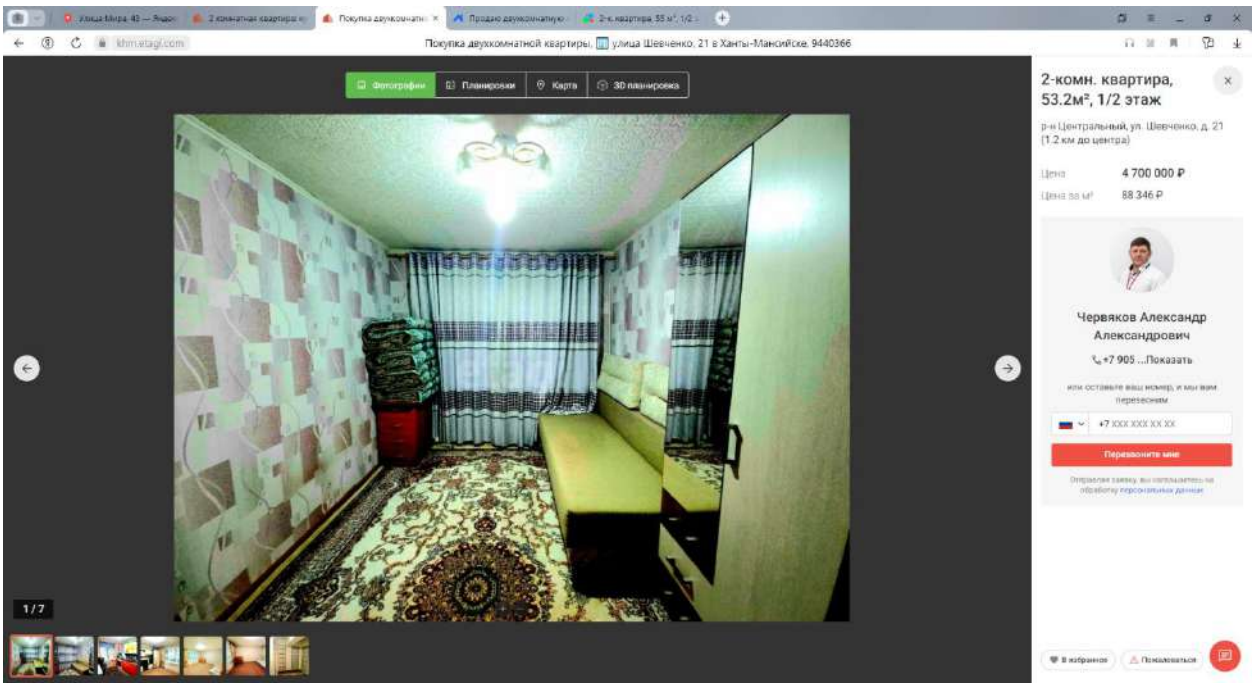

Продано двухкомнатную квартиру 41м² ул. Доронина, 10/17, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 283802324
2-комн. квартира, 41 м², 4 400 000 ₽
Показать телефон
В избранное
ЦИАН

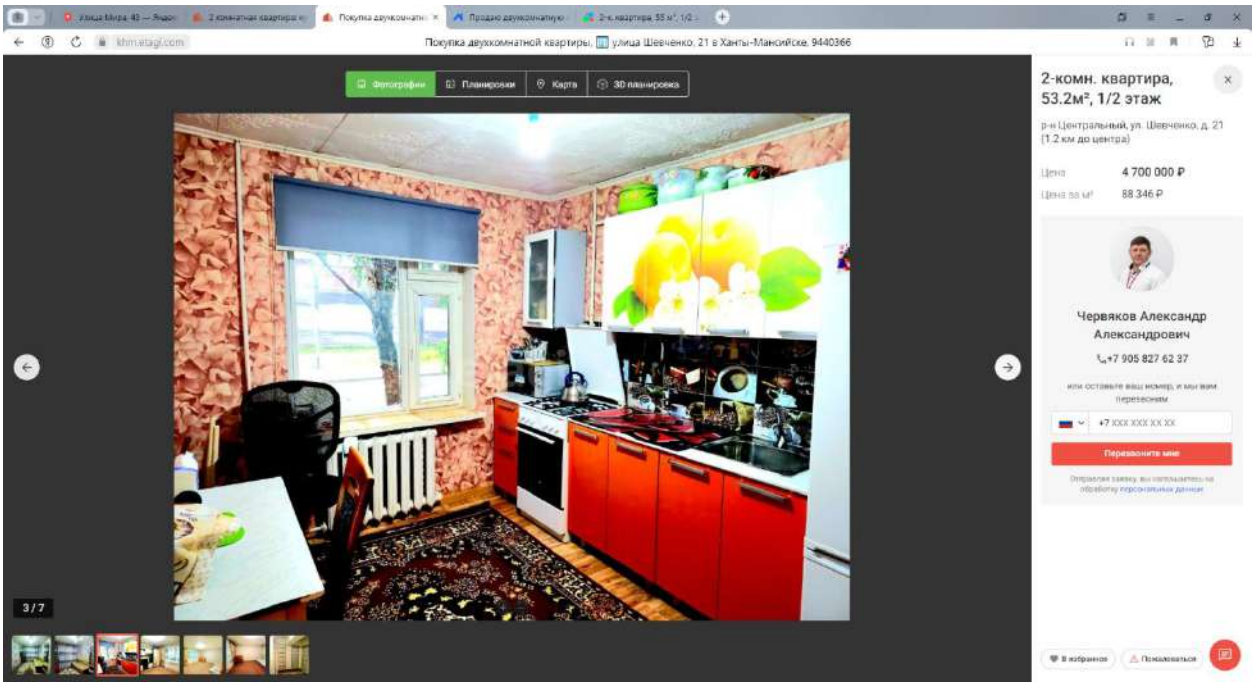
6. https://khm.etagi.com/realty/9440366/

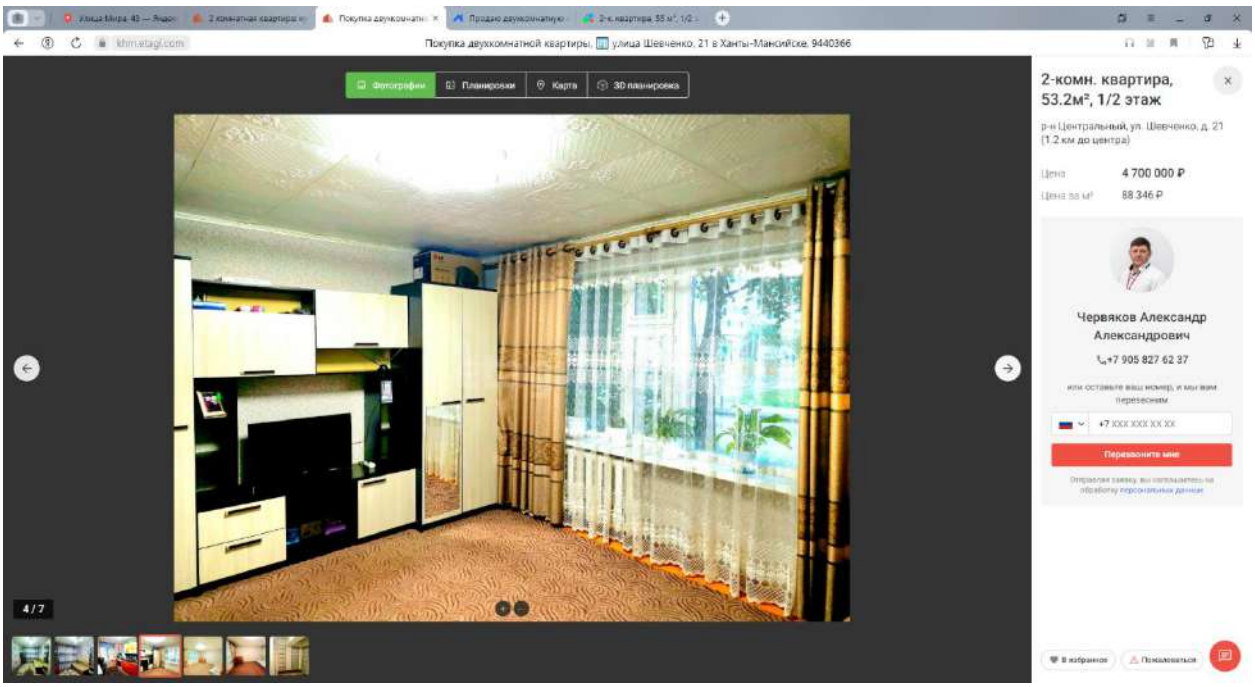




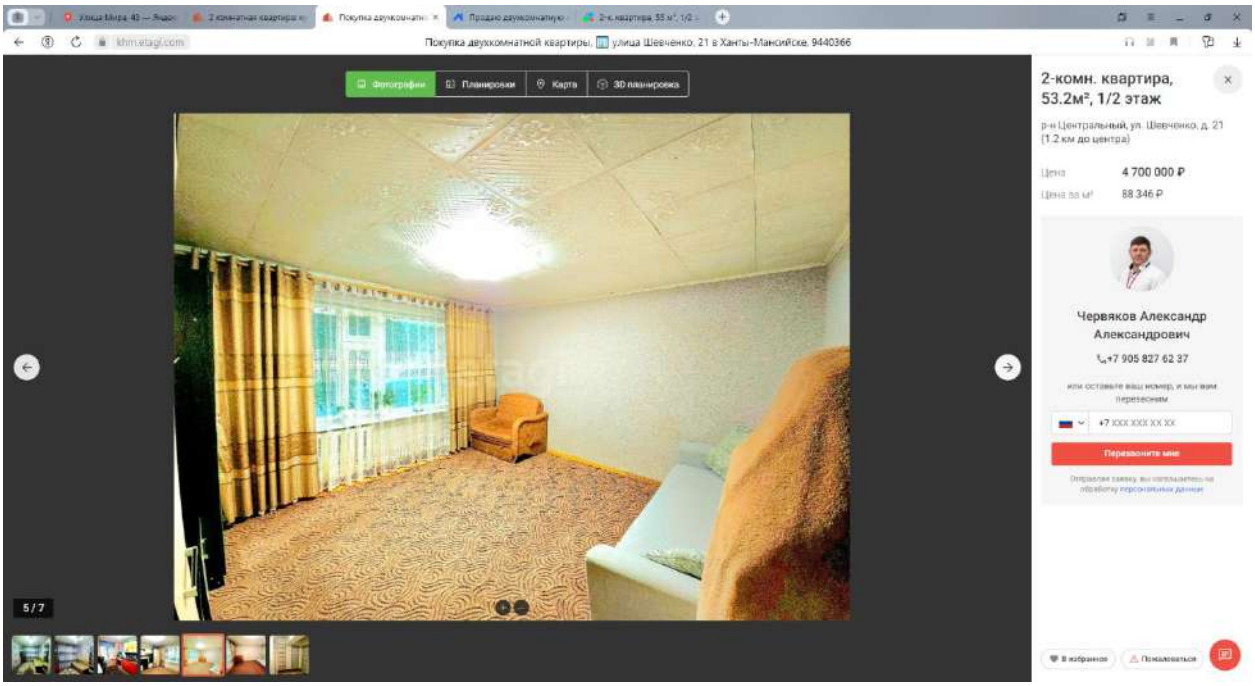

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
О квартире
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.5 м
Санузел Раздельный
Балкон Есть балкон
Остекление балкона Есть
Площадь балкона Да м²
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Памятники архитектуры, культуры, пешеходные бульвары
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Телефон, интернет, кабельное телевидение
О доме
Номер дома 21
Коммунальные платежи по типам квартир в этом доме
Эта квартира 3 000 – 3 500 / мес.
2 - комн. квартира 3 000 – 3 500 / мес.
Подъезд
Колясочная Есть
Двор
Червяков Александр Александрович
+7 905 827 62 37
Перезвоните мне
Забронировать

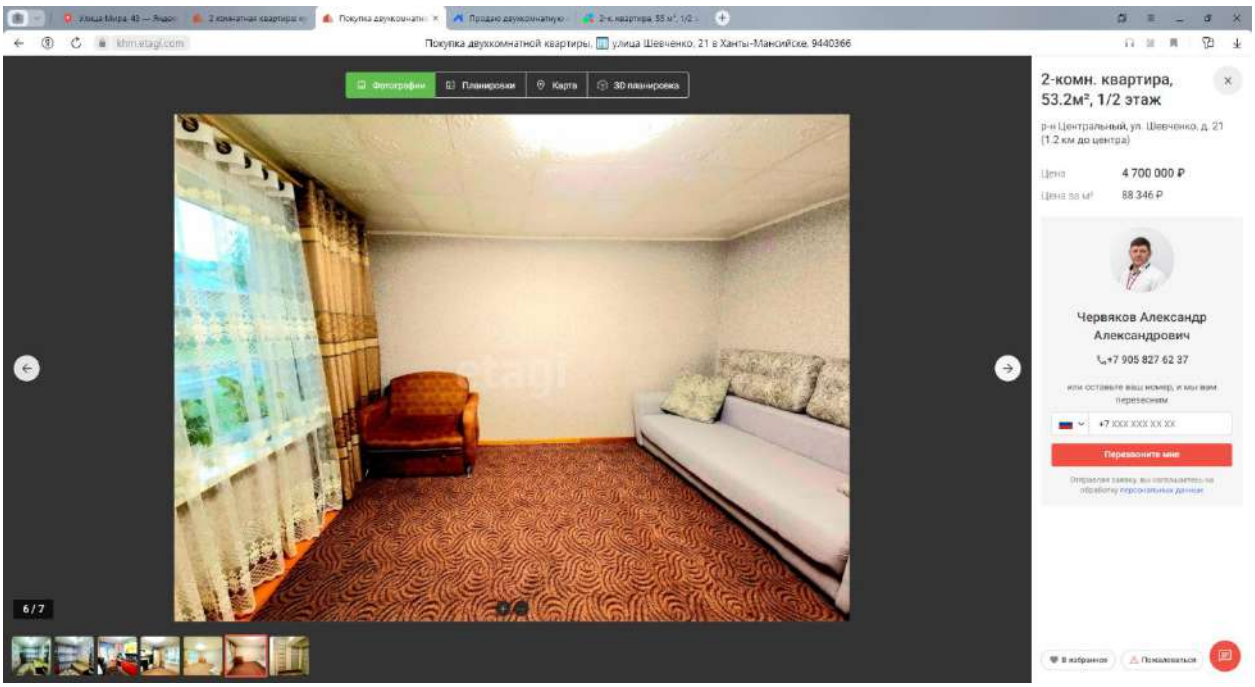

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 7
2-комн. квартира, 53.2м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 21 (1.2 км до центра)
Цена 4 700 000 ₽
Цена за м² 88 346 ₽
Червяков Александр Александрович
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне

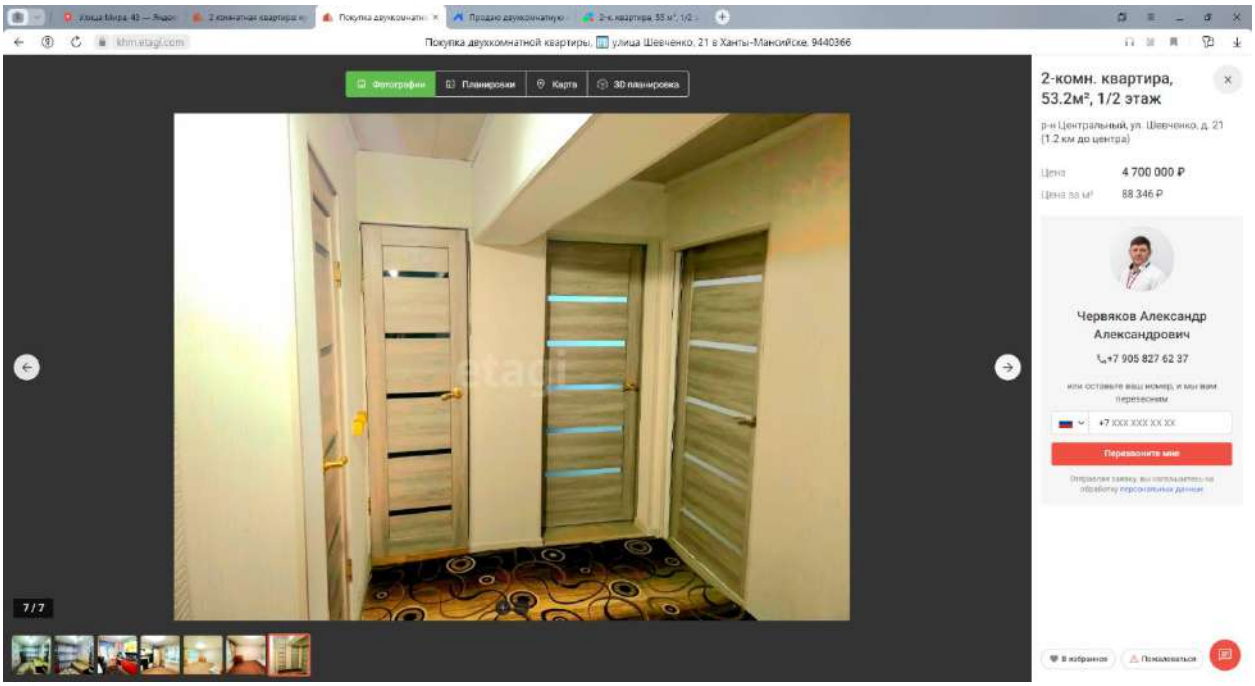




Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 139 из 189

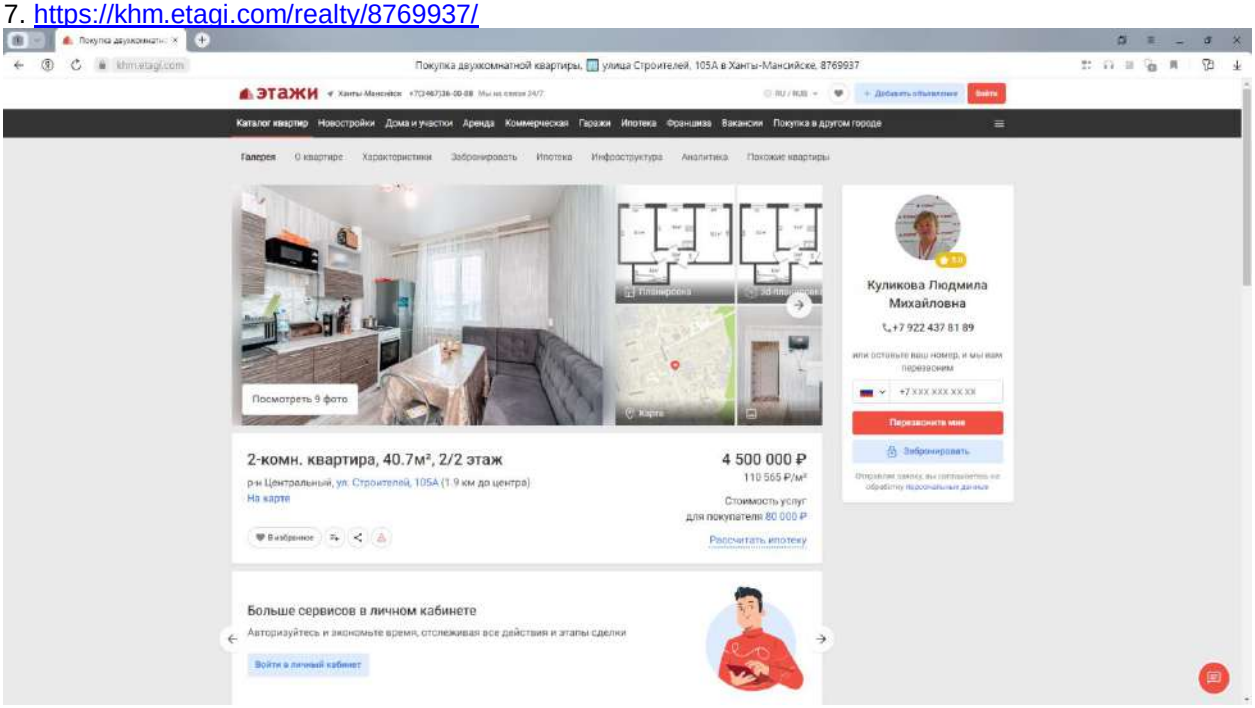

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.2м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 21 (1.2 км до центра)
Цена 4 700 000 ₽
Цена за м² 88 346 ₽
Червяков Александр Александрович
+7 905 827 62 37
Перезвоните мне
5 / 7

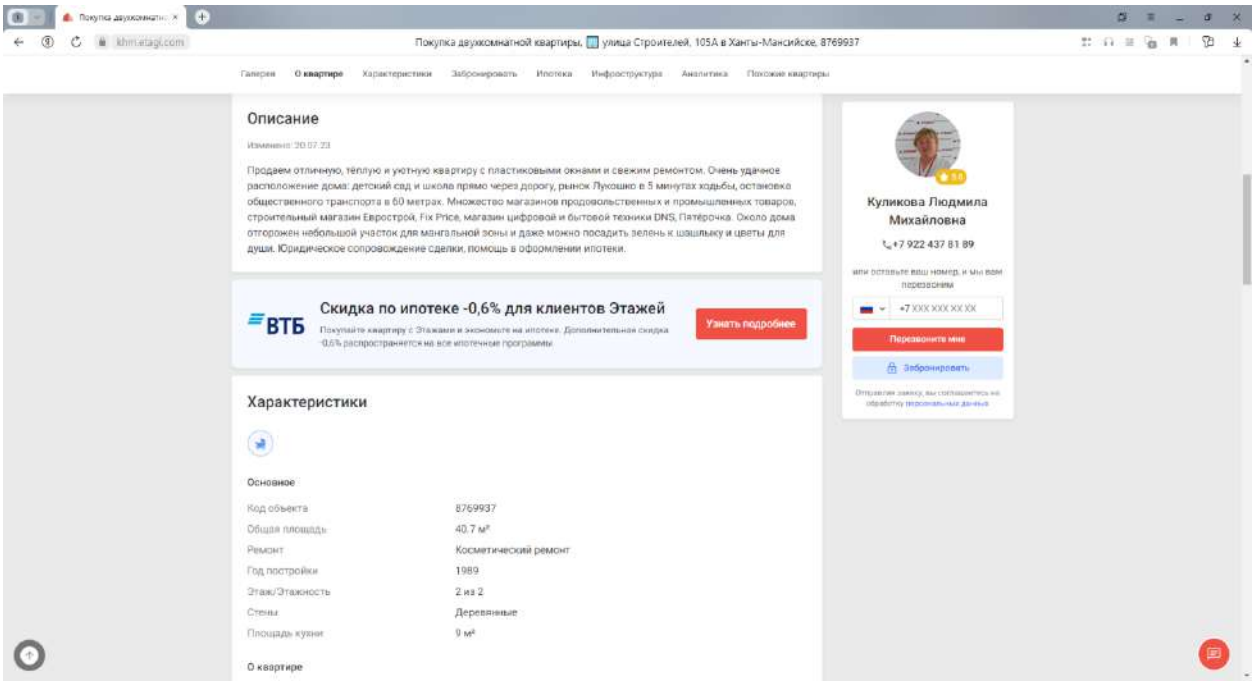

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 53.2м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 21 (1.2 км до центра)
Цена 4 700 000 ₽
Цена за м² 88 346 ₽
Червяков Александр Александрович
+7 905 827 62 37
Перезвоните мне
6 / 7

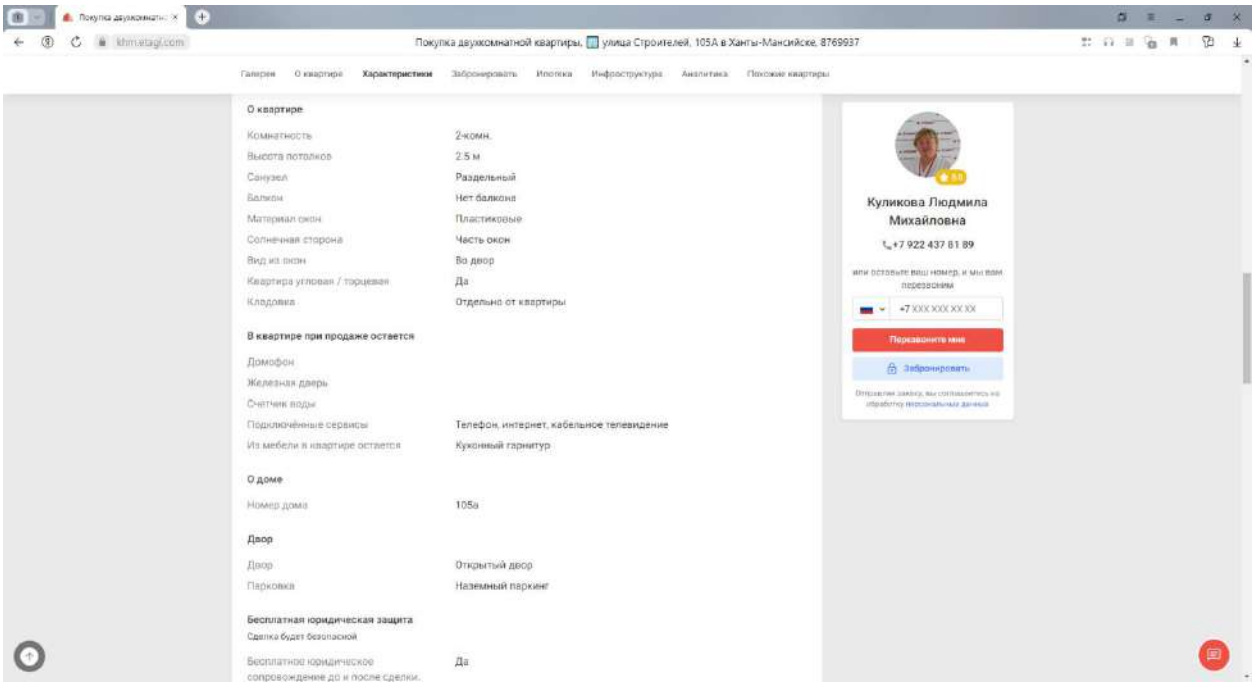

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
7 / 7
2-комн. квартира, 53.2м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 21 (1.2 км до центра)
Цена 4 700 000 ₽
Цена за м² 88 346 ₽
Червяков Александр Александрович
+7 905 827 62 37
Перезвоните мне

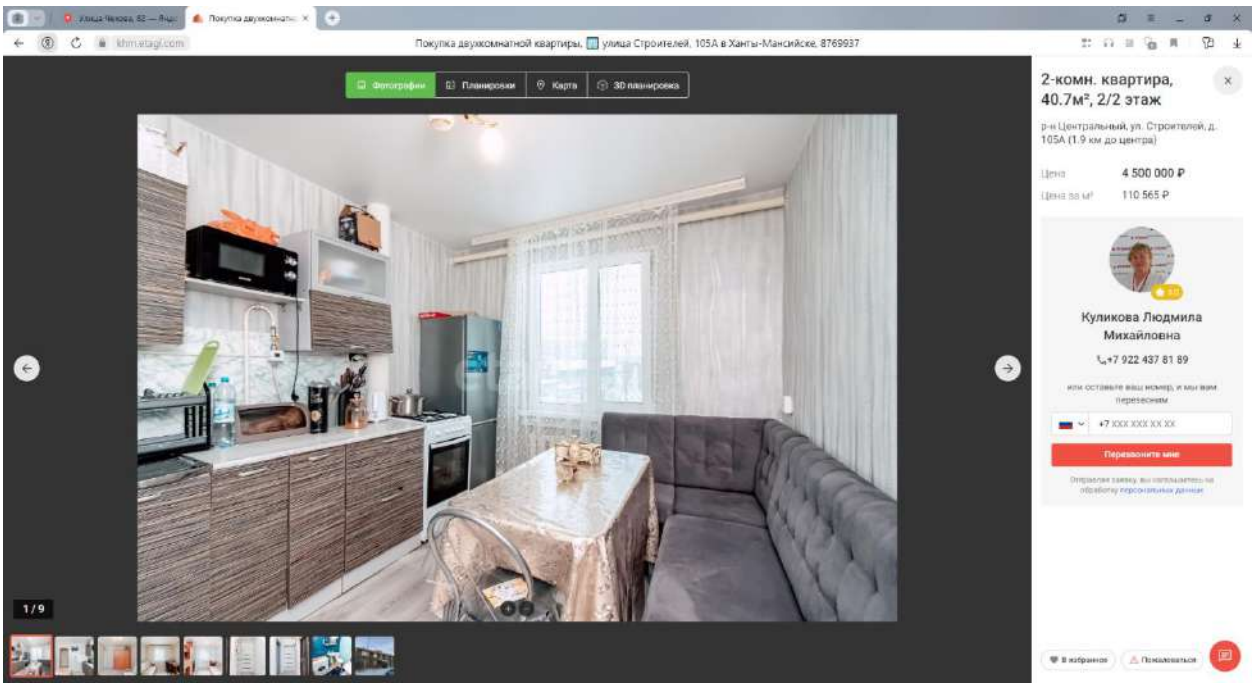
Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 21 в Ханты-Мансийске, 9440366
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
кладовая
12.1 м²
4.29
3.09
8.8 м²
8.7 м²
18.3 м²
4.28
2-комн. квартира, 53.2м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 21 (1.2 км до центра)
Цена 4 700 000 ₽
Цена за м² 88 346 ₽
Червяков Александр Александрович
+7 905 827 62 37
Перезвоните мне

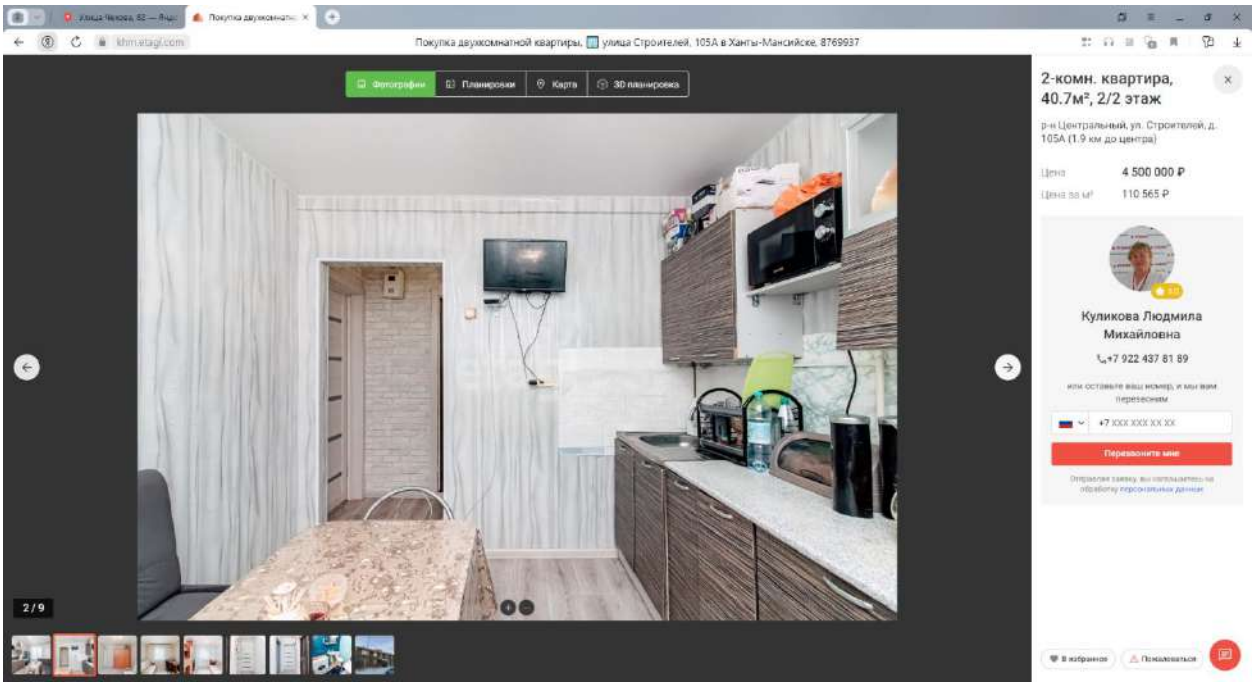
7. https://khm.etagi.com/realty/8769937/

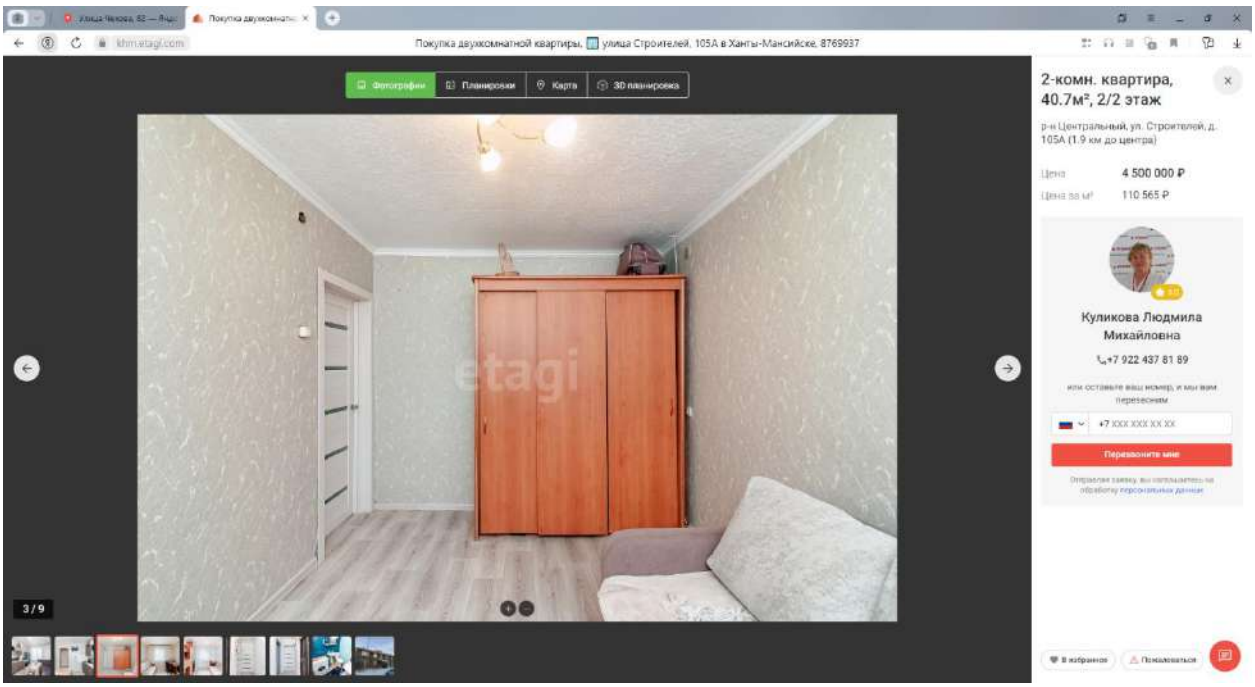


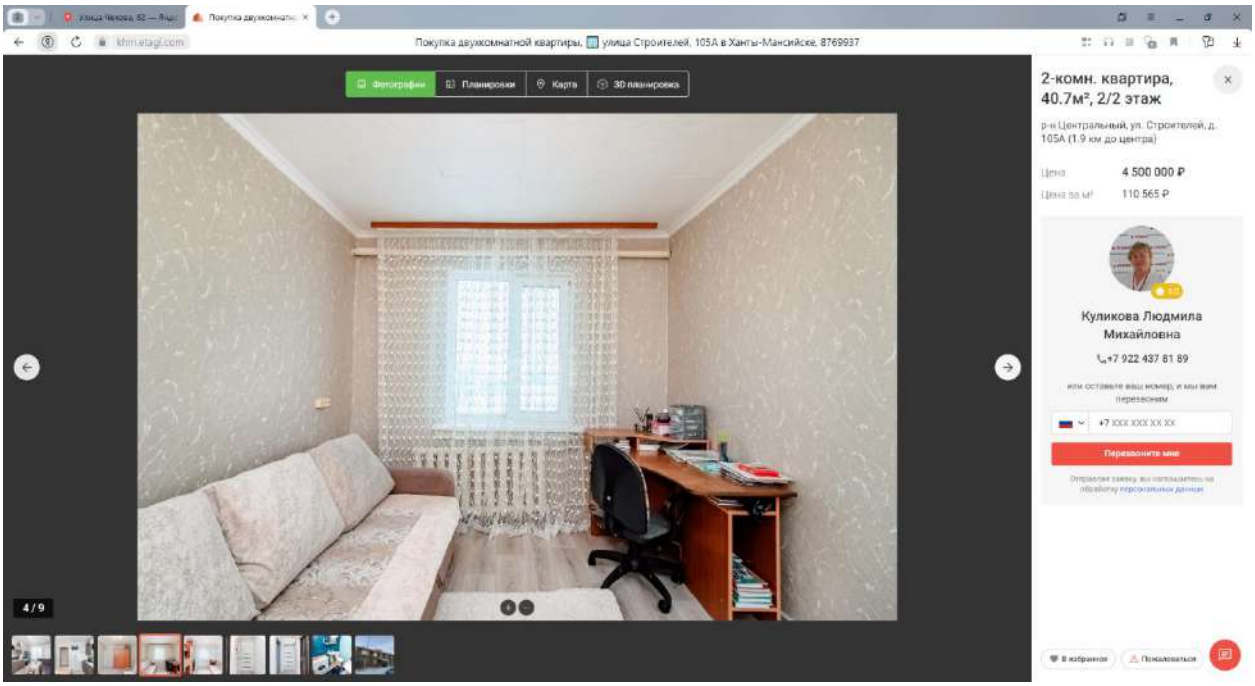


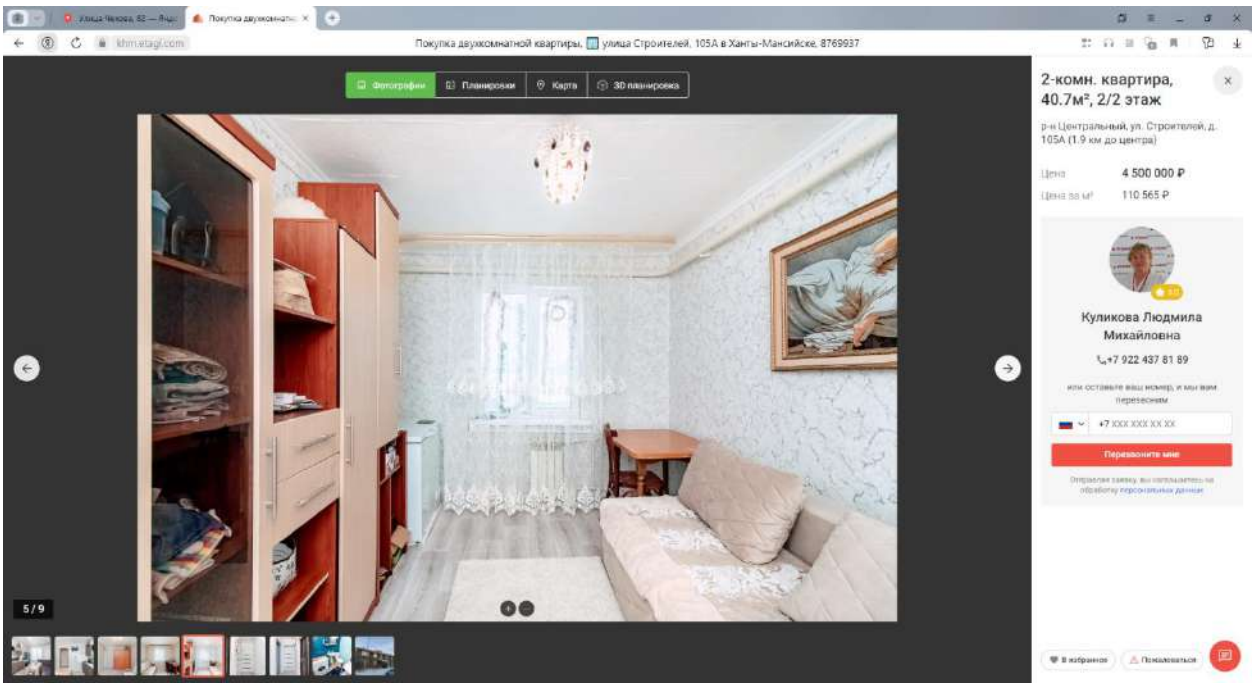

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
О квартире
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.5 м
Санузел Раздельный
Балкон Нет балкона
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Во двор
Квартира угловая / торцевая Да
Кладовка Отдельно от квартиры
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Телефон, интернет, кабельное телевидение
Из мебели в квартире остается Кухонный гарнитур
О доме
Номер дома 105а
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Бесплатная юридическая защита
Сделка будет безопасной
Бесплатное юридическое сопровождение до и после сделки. Да
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
Забронировать


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 9
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена 4 500 000 ₽
Цена за м² 110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне

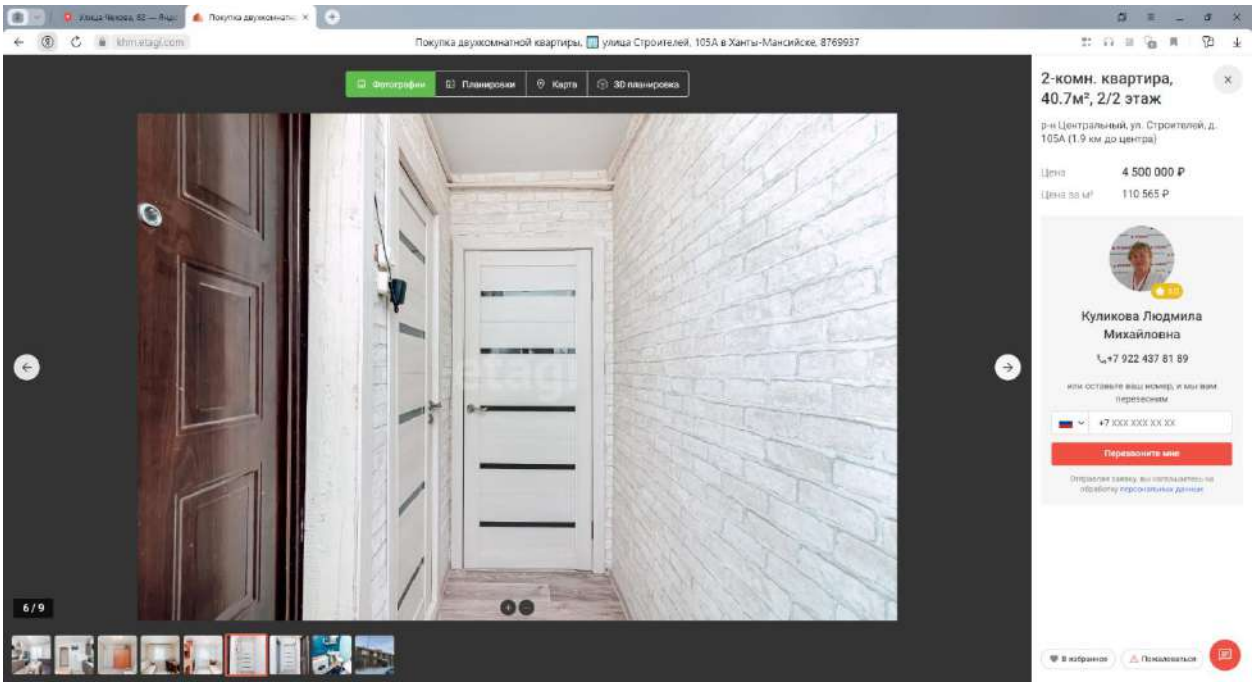

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена 4 500 000 ₽
Цена за м² 110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
2 / 9

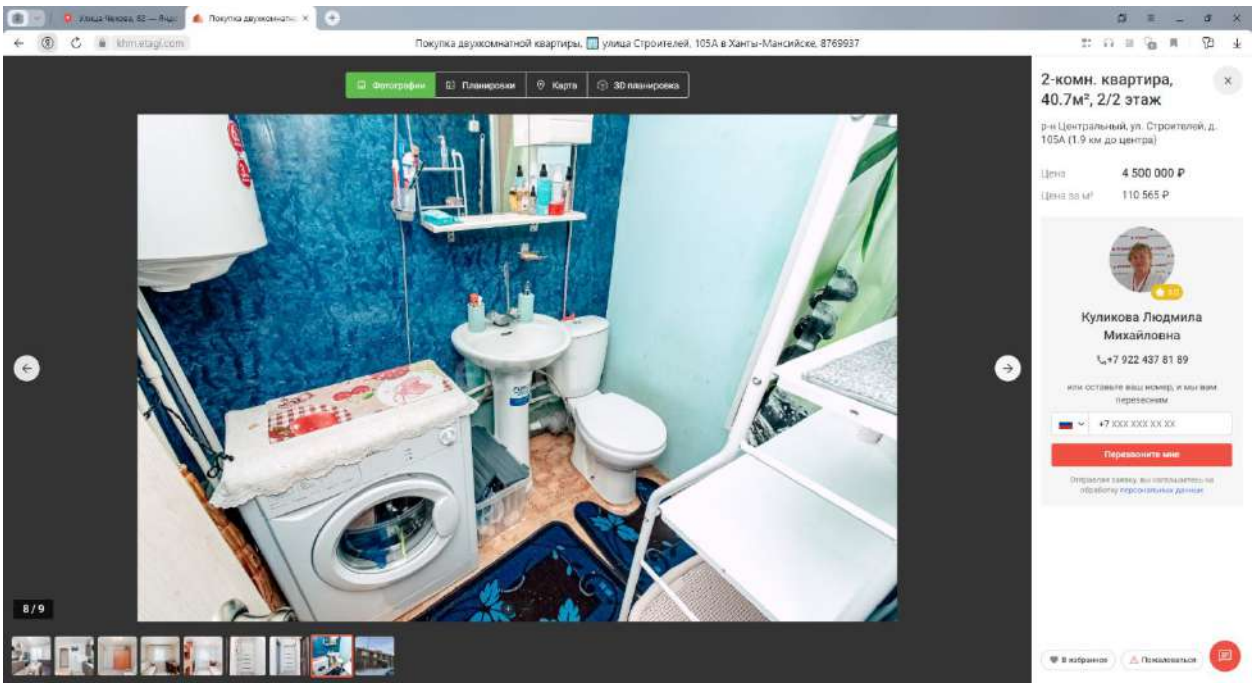

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена 4 500 000 ₽
Цена за м² 110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
3 / 9

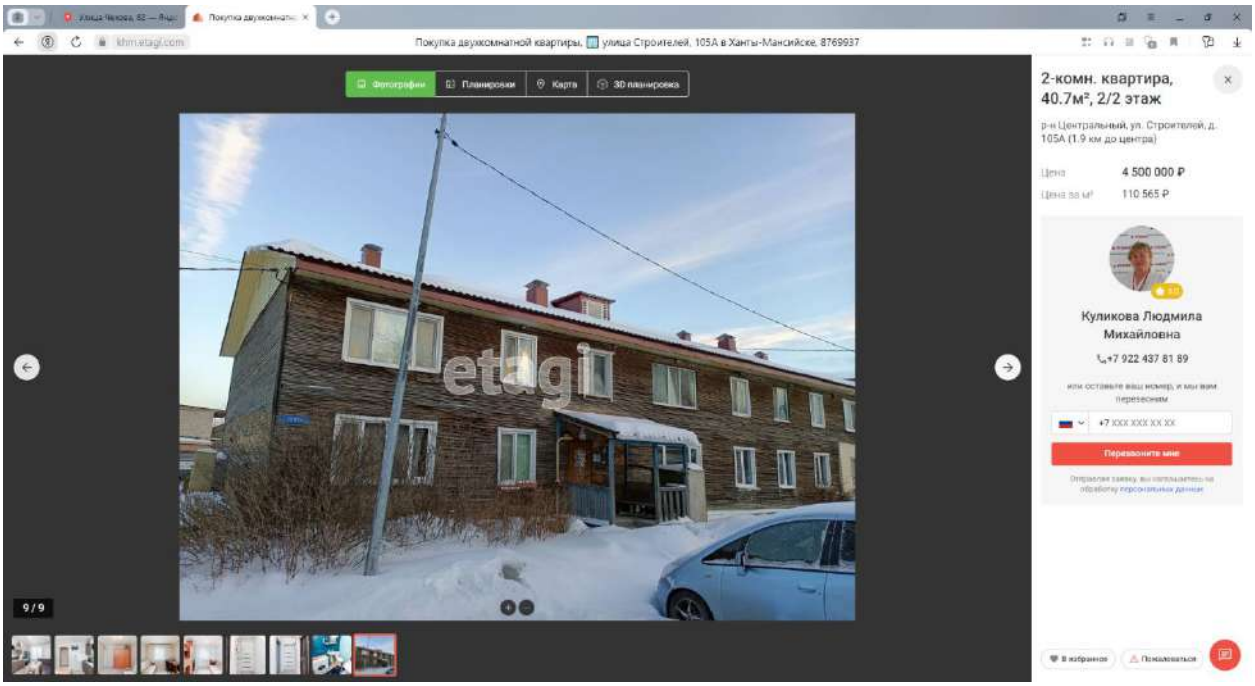




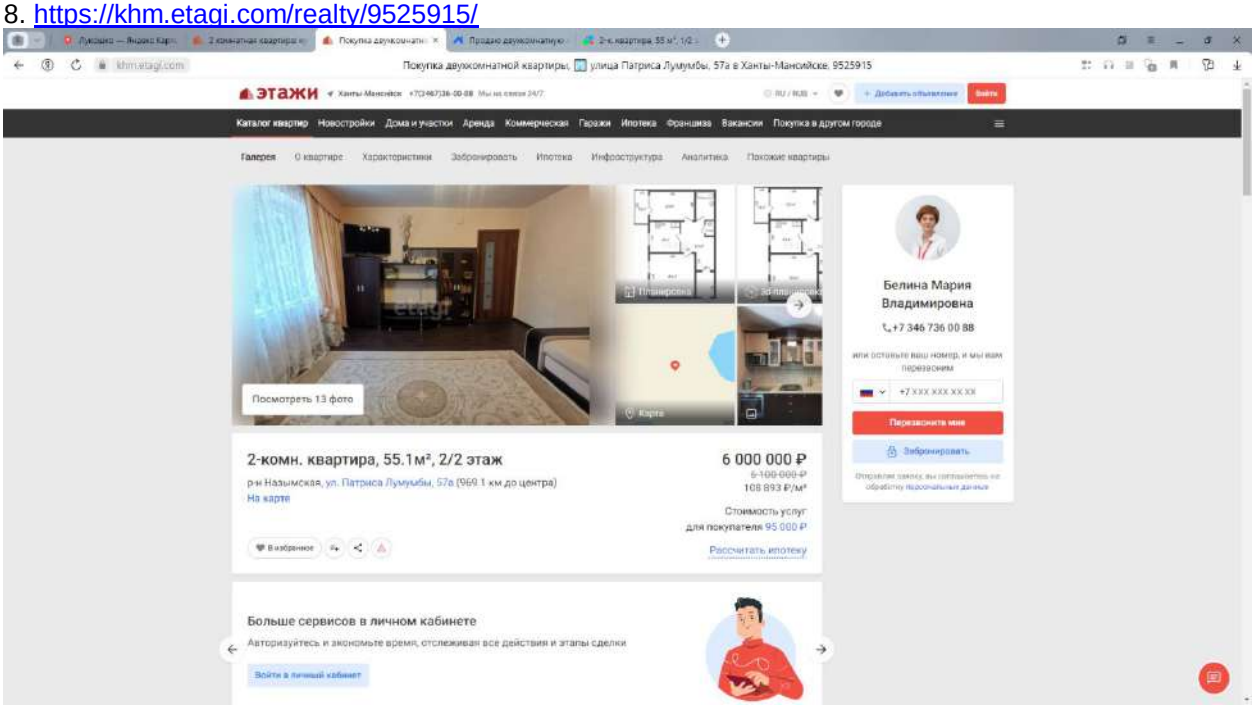
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 145 из 189

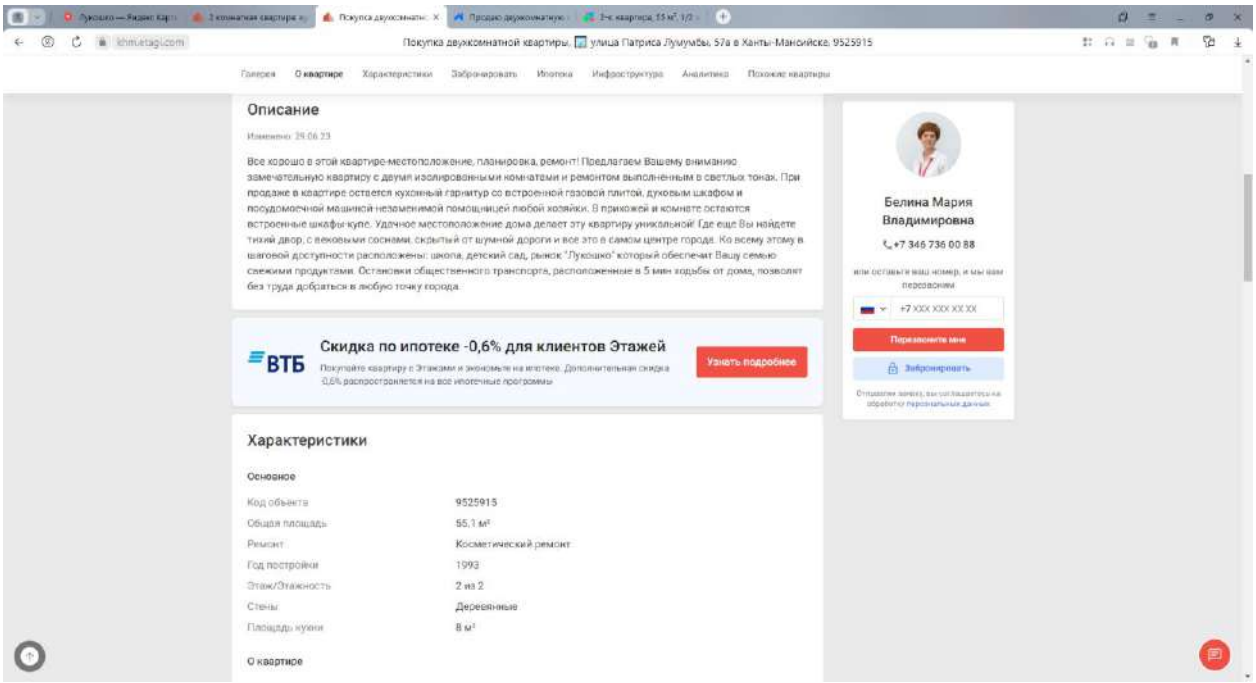

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена 4 500 000 ₽
Цена за м² 110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
6 / 9

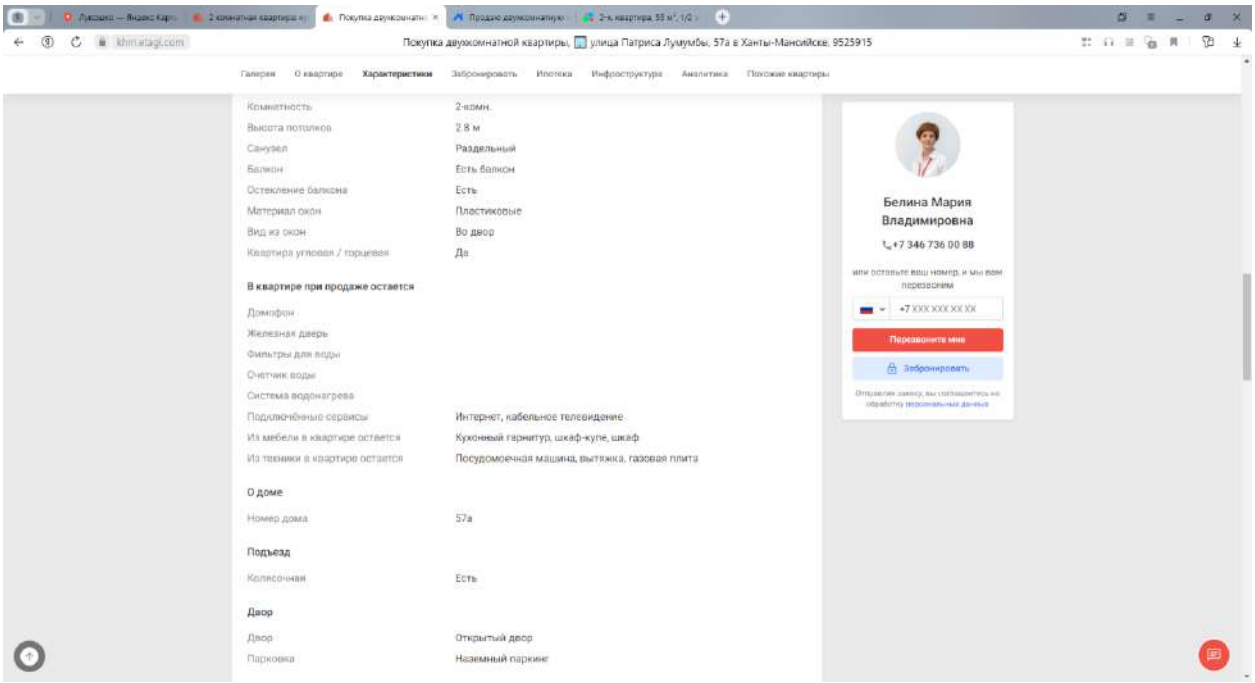

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена 4 500 000 ₽
Цена за м² 110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
8 / 9

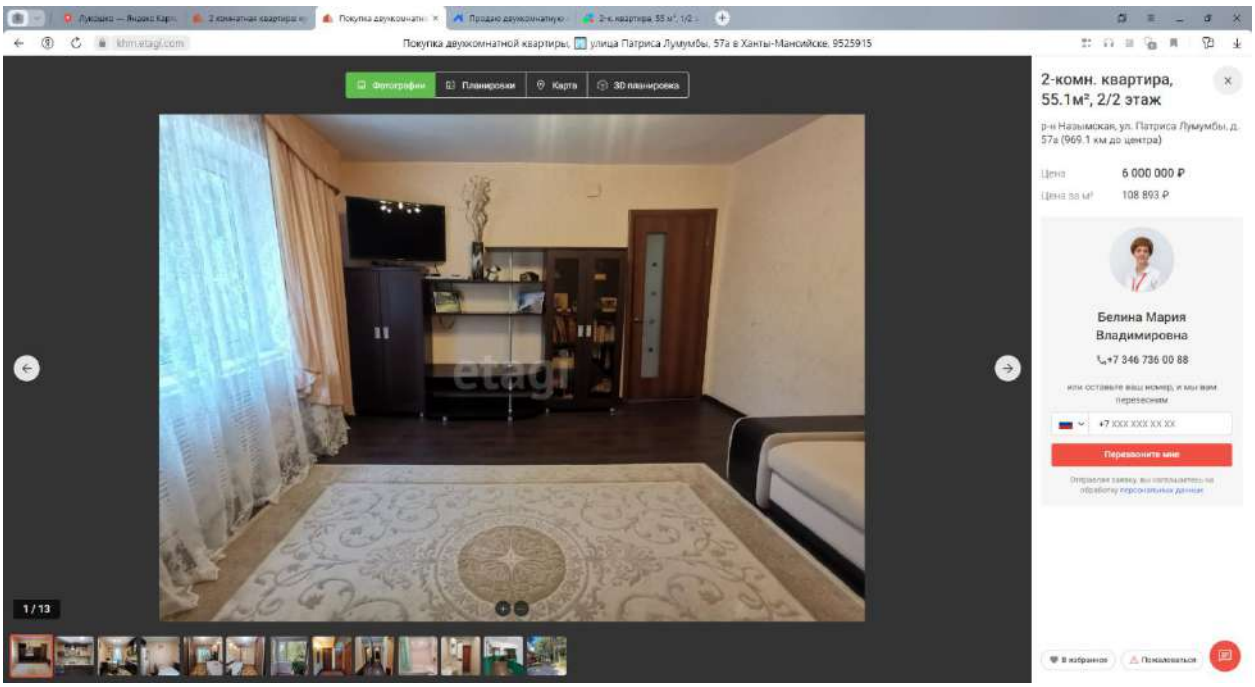

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Строителей, 105А в Ханты-Мансийске, 8769937
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
etagi
9 / 9
2-комн. квартира, 40.7м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Строителей, д. 105А (1.9 км до центра)
Цена
4 500 000 ₽
Цена за м²
110 565 ₽
Куликова Людмила Михайловна
+7 922 437 81 89
Перезвоните мне
В избранное
Пожаловаться

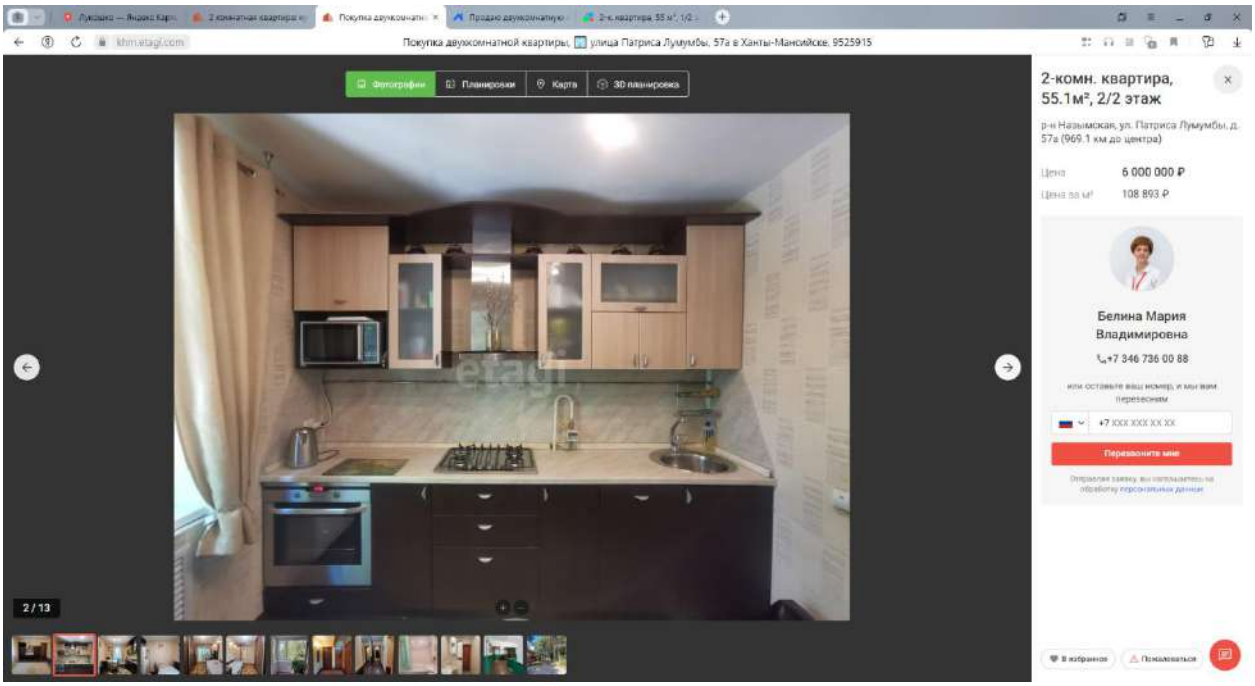
8. https://khm.etagi.com/realty/9525915/

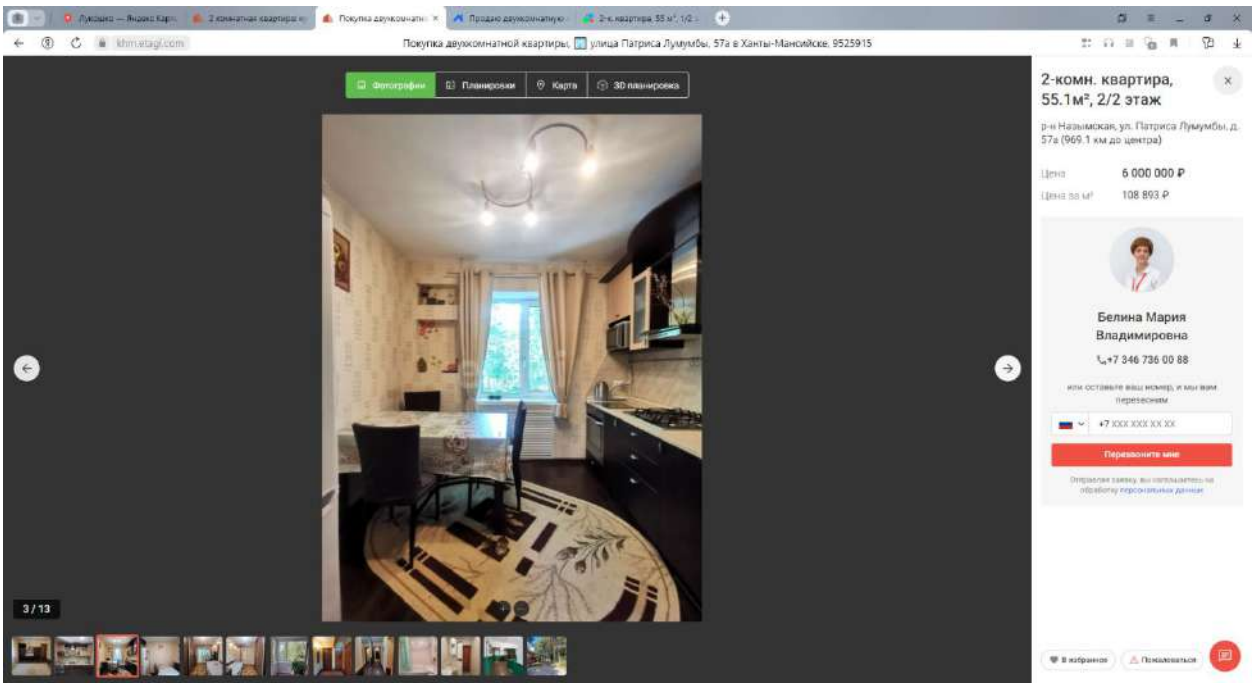


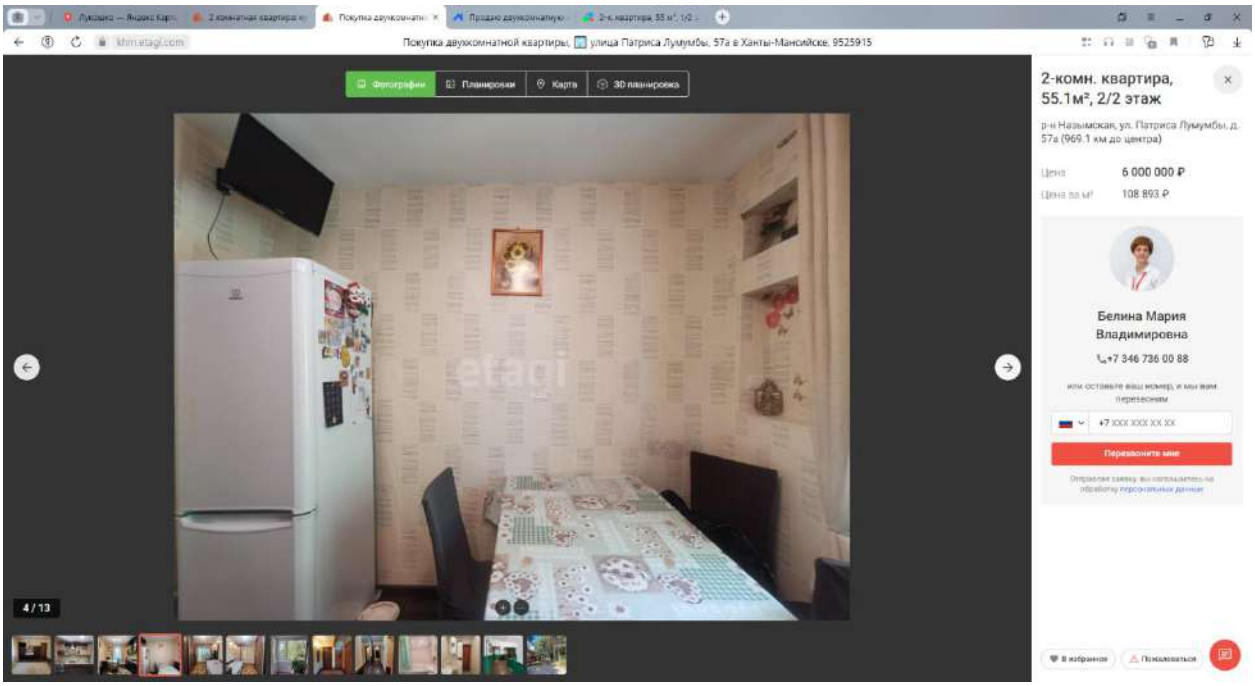


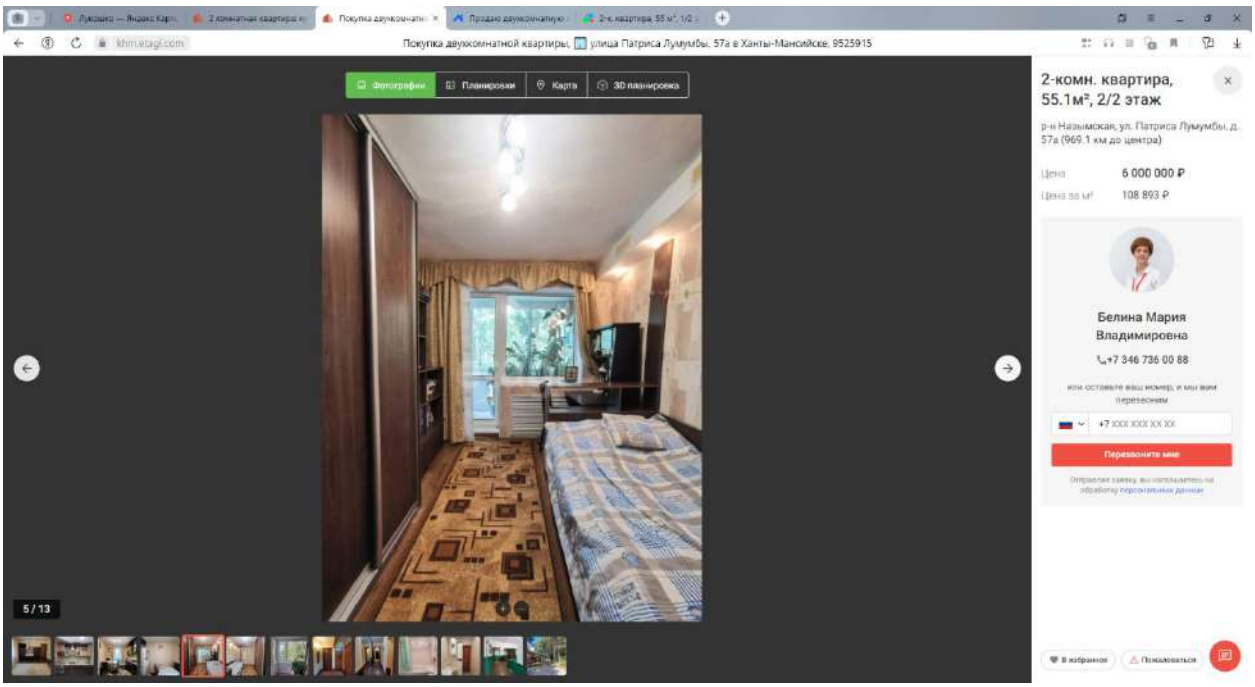

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.8 м
Санузел Раздельный
Балкон Есть балкон
Остекление балкона Есть
Материал окон Пластиковые
Вид из окон Во двор
Квартира угловая / торцевая Да
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Фильтры для воды
Счетчик воды
Система водонагрева
Подключённые сервисы Интернет, кабельное телевидение
Из мебели в квартире остается Кухонный гарнитур, шкаф-купе, шкаф
Из техники в квартире остается Посудомоечная машина, вытяжка, газовая плита
О доме
Номер дома 57а
Подъезд
Колясочная Есть
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
Забронировать

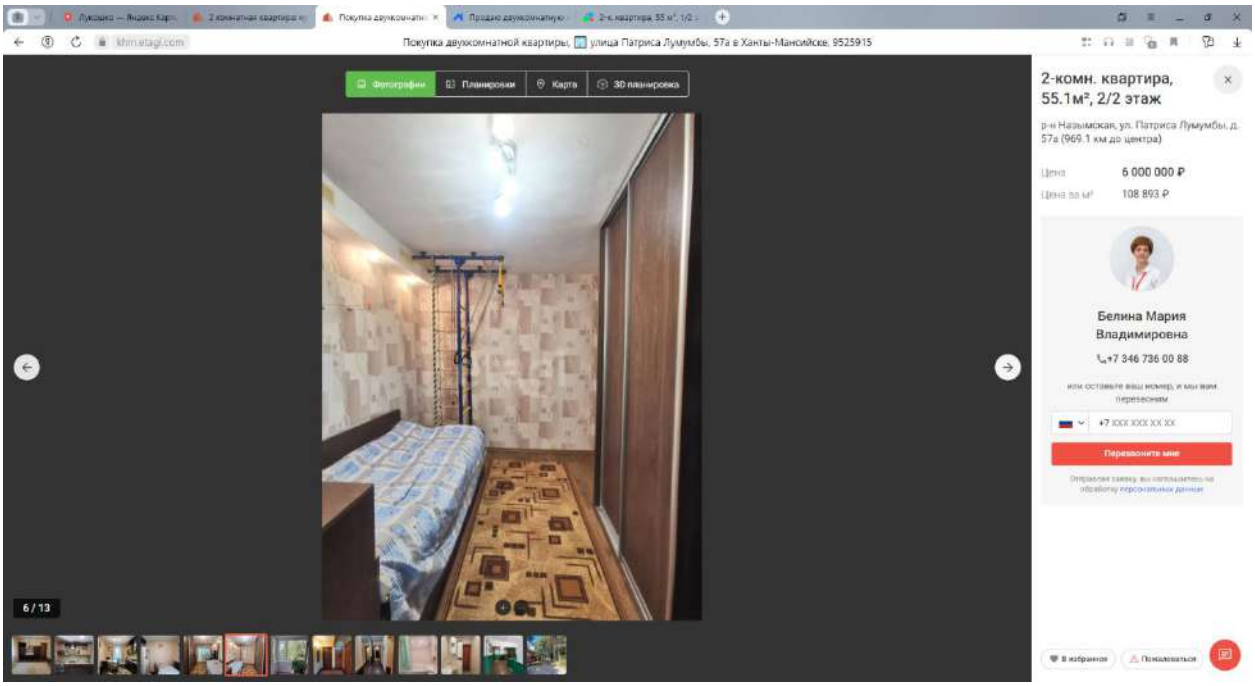

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 13
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне

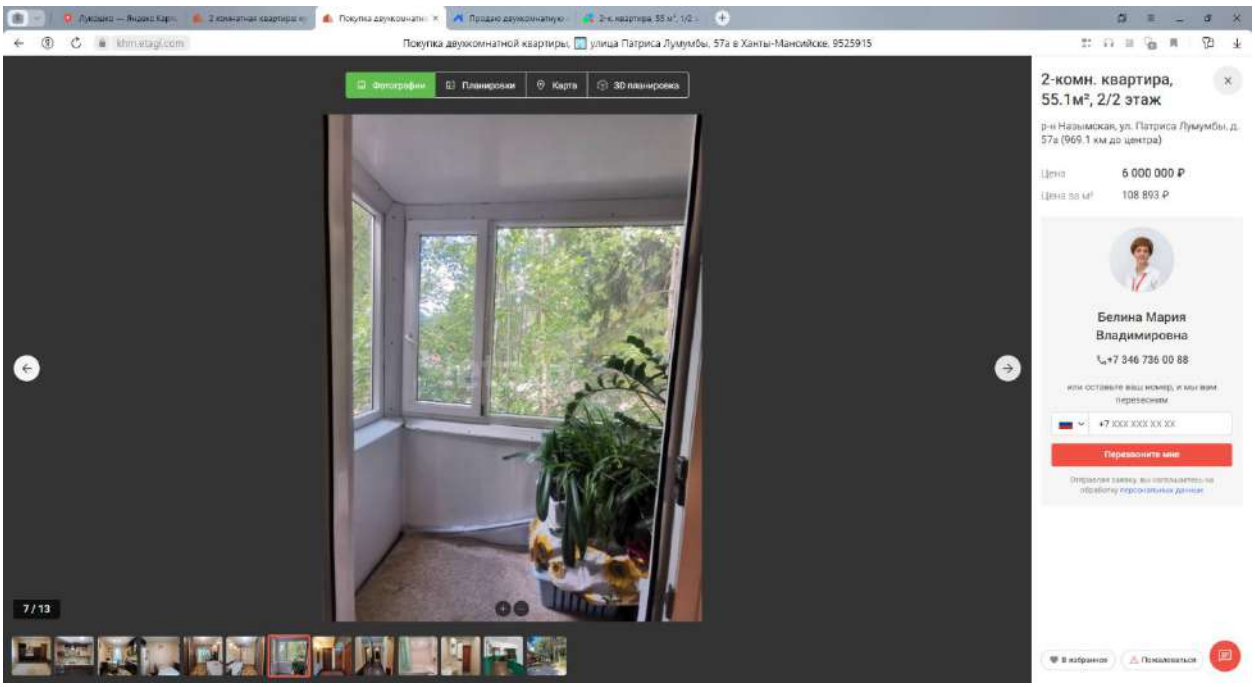

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
2 / 13

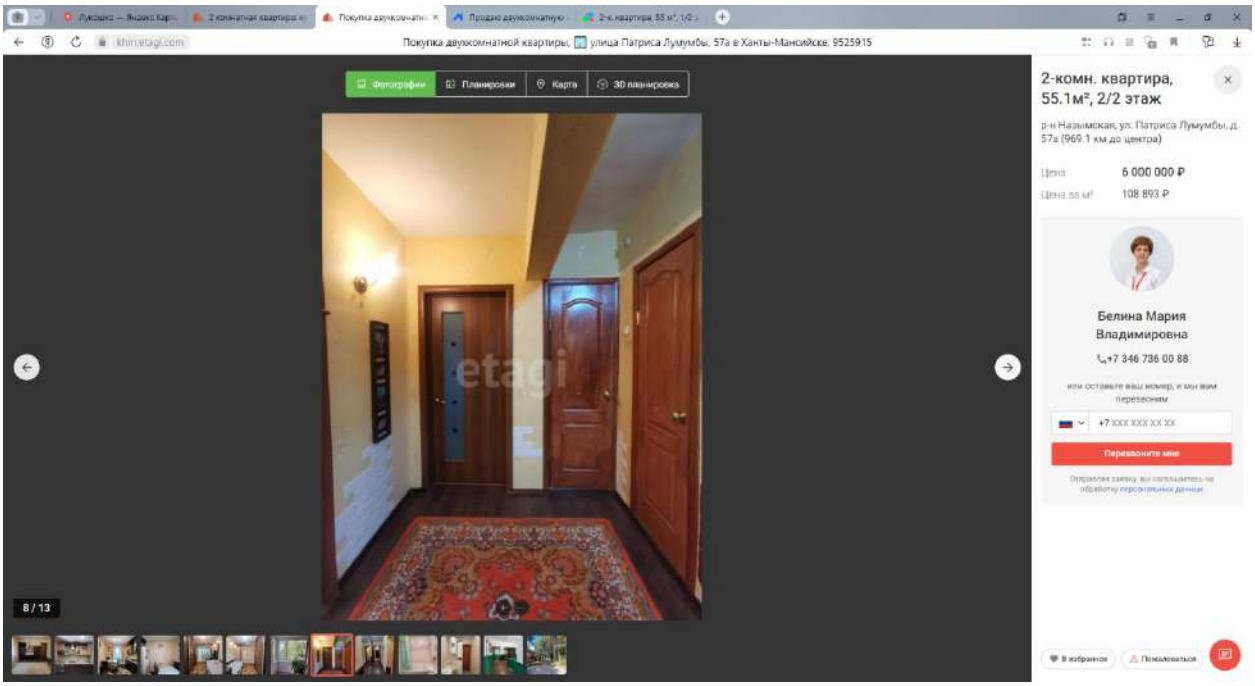

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
3 / 13

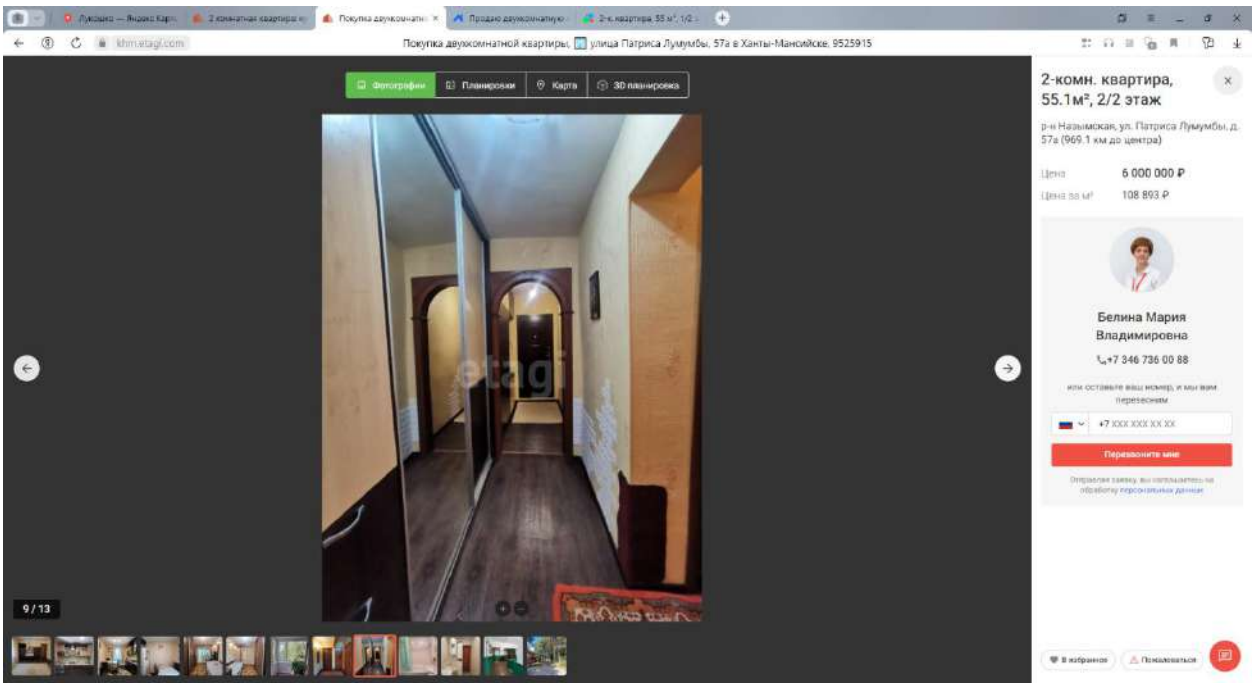

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
4 / 13

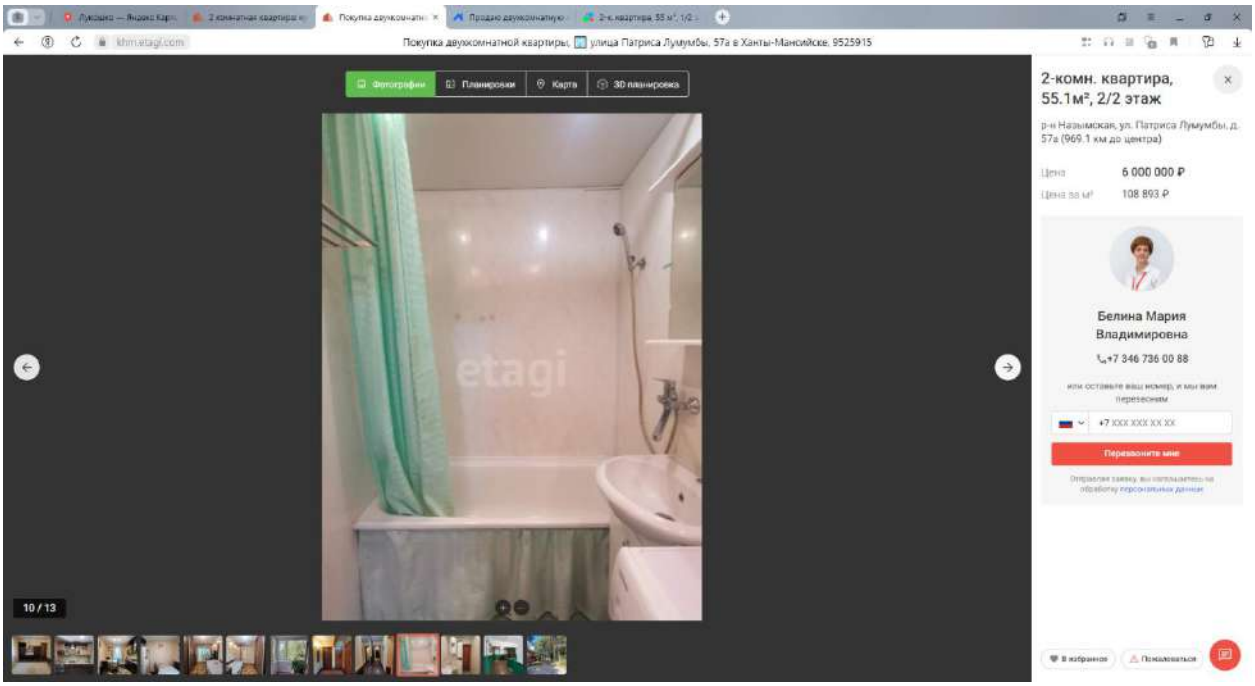

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
5 / 13

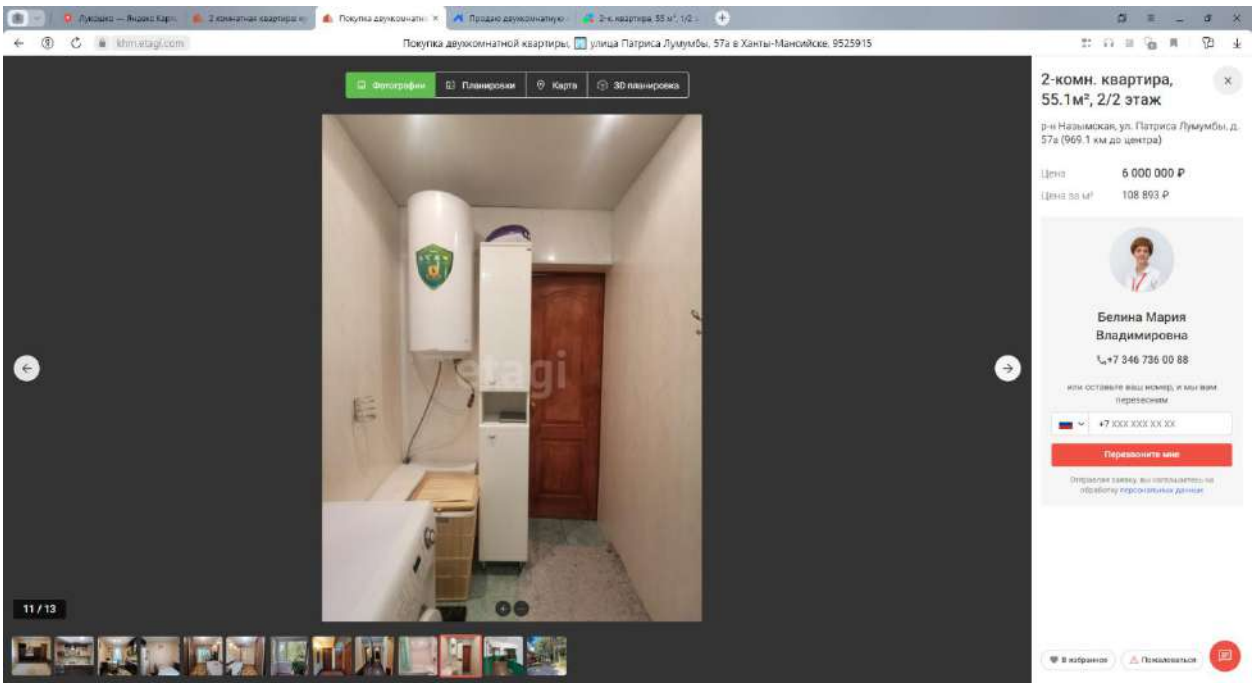

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
6 / 13
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена
6 000 000 ₽
Цена за м²
108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне

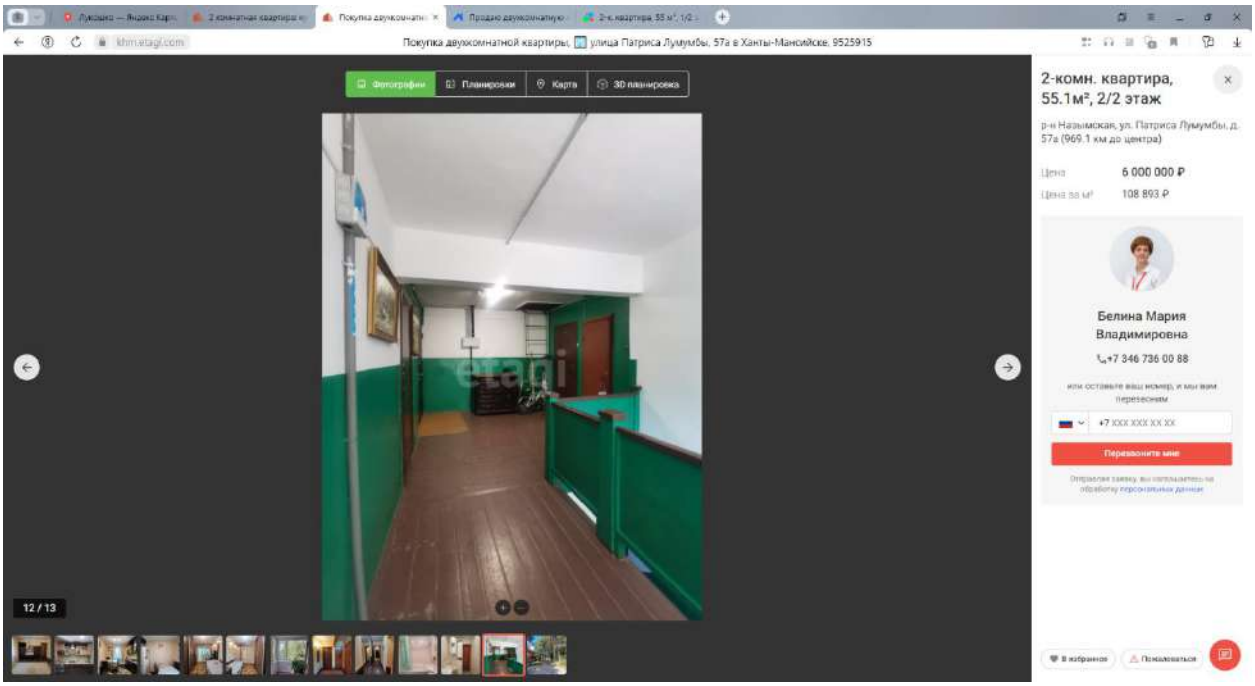

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
7 / 13
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена
6 000 000 ₽
Цена за м²
108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне

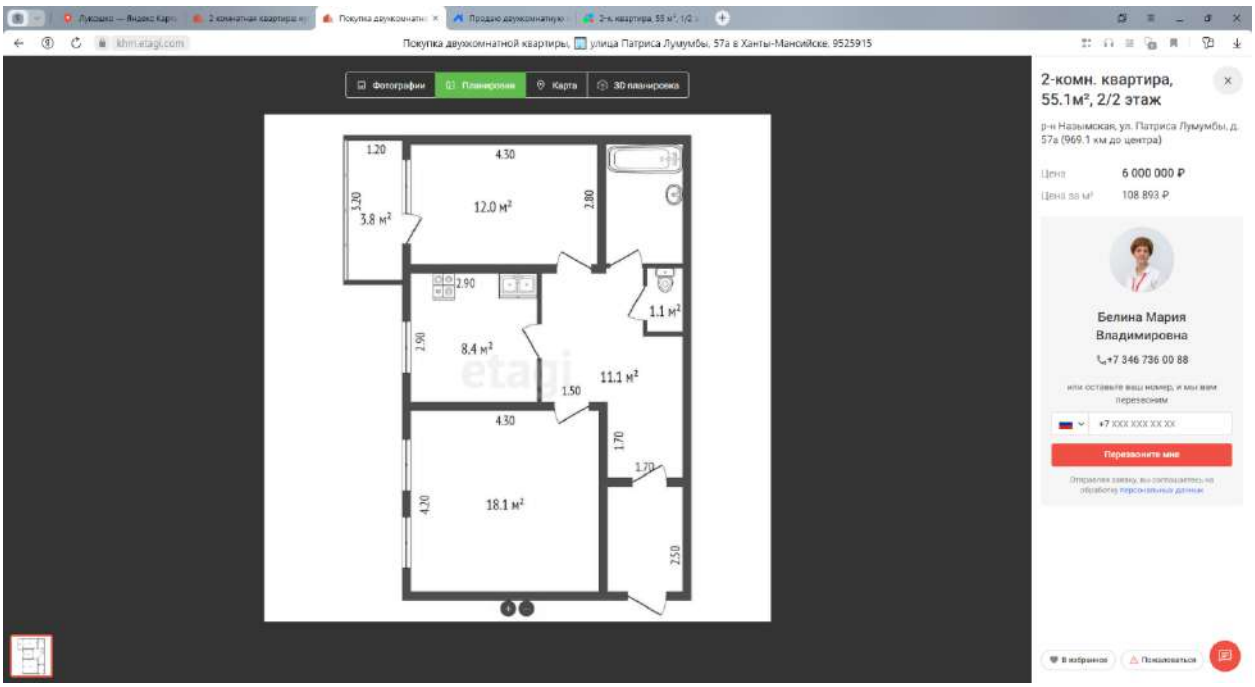

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
8 / 13


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
9 / 13

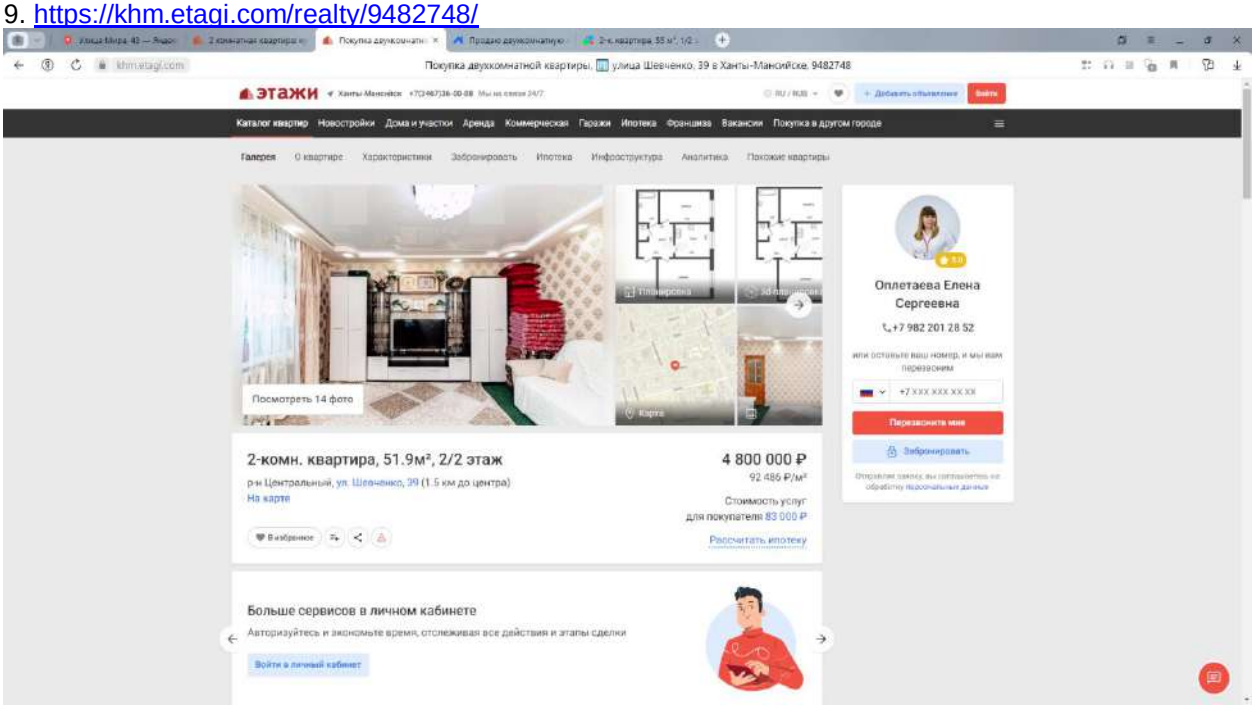

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена
6 000 000 ₽
Цена за м²
108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
10 / 13

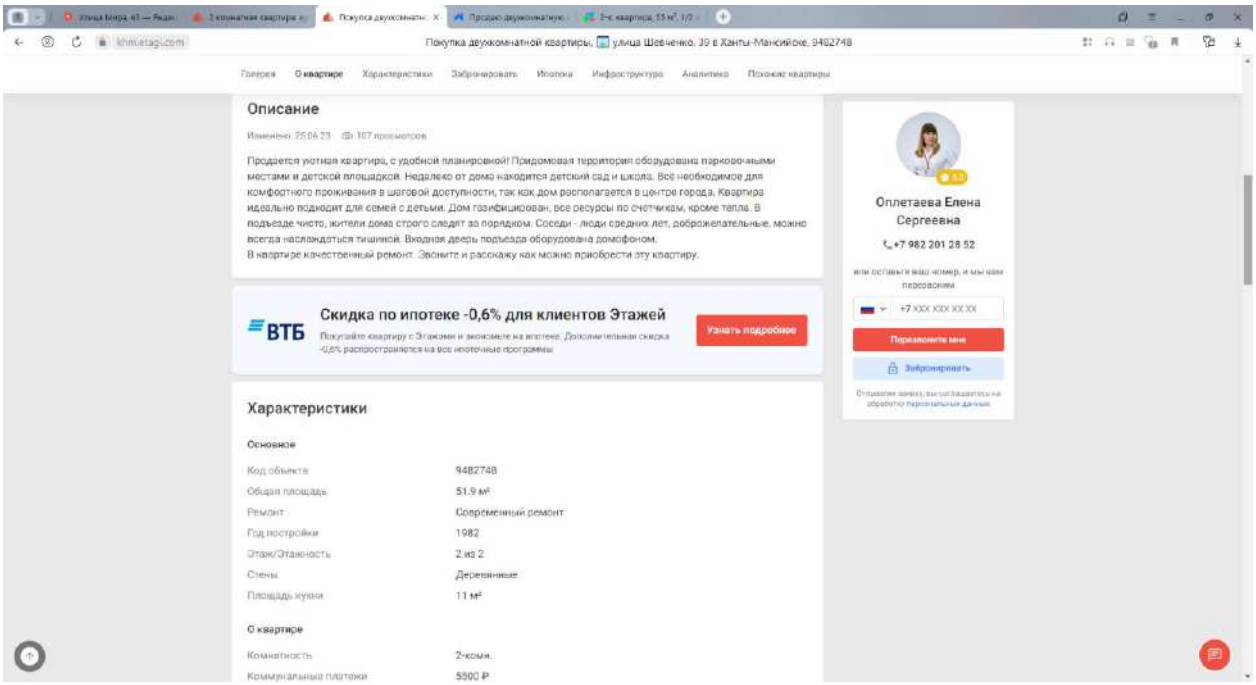

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена
6 000 000 ₽
Цена за м²
108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне
11 / 13

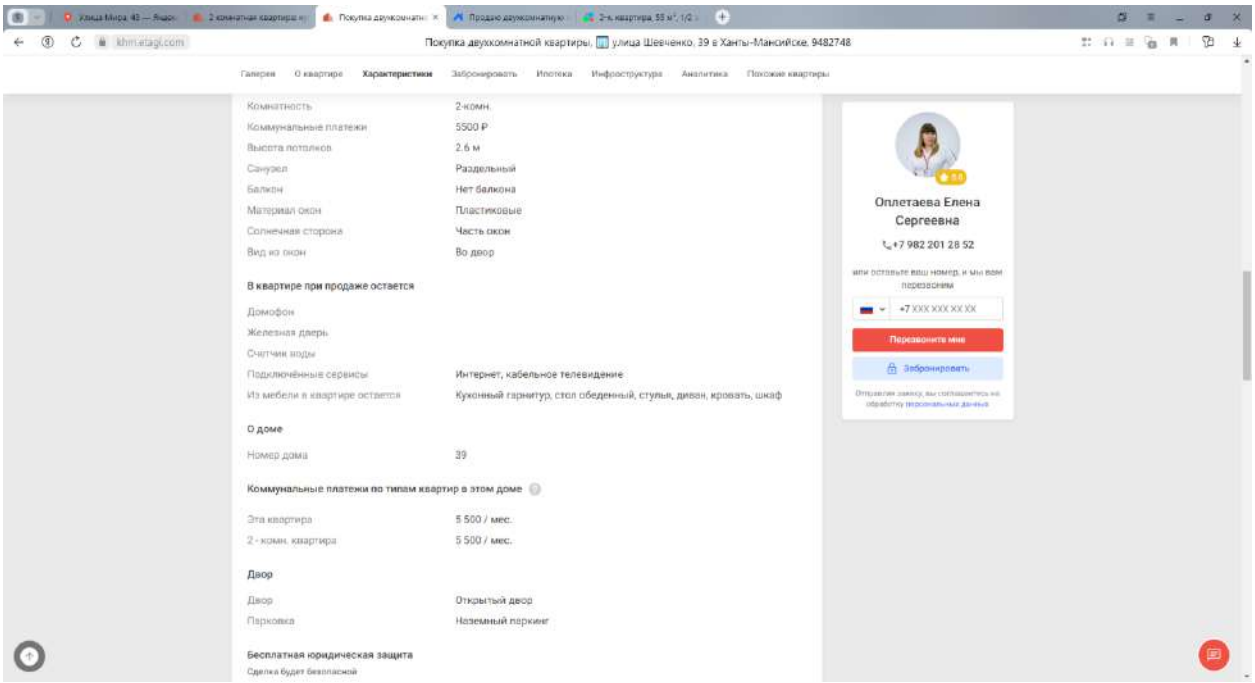

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
12 / 13
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне

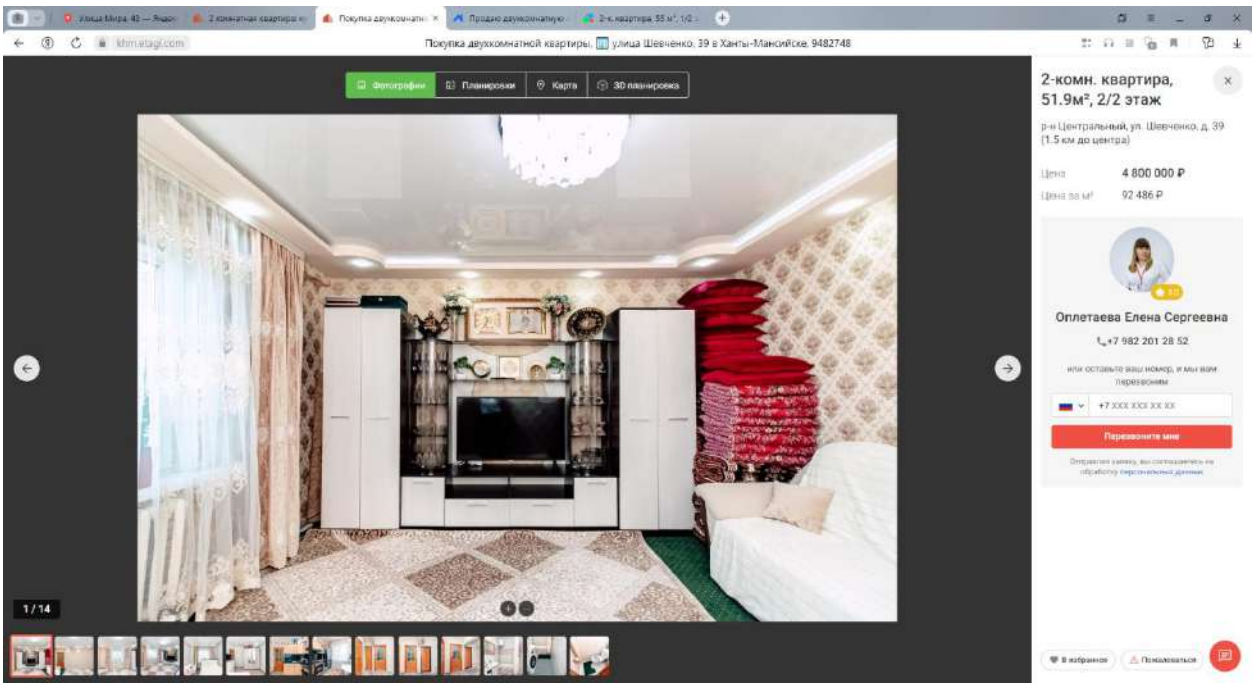

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Патриса Лумумбы, 57а в Ханты-Мансийске, 9525915
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1.20
4.30
3.20
3.8 м²
12.0 м²
2.80
2.90
1.1 м²
2.90
8.4 м²
11.1 м²
1.50
4.30
1.70
1.70
4.20
18.1 м²
2.50
2-комн. квартира, 55.1м², 2/2 этаж
р-н Назымская, ул. Патриса Лумумбы, д. 57а (969.1 км до центра)
Цена 6 000 000 ₽
Цена за м² 108 893 ₽
Белина Мария Владимировна
+7 346 736 00 88
Перезвоните мне

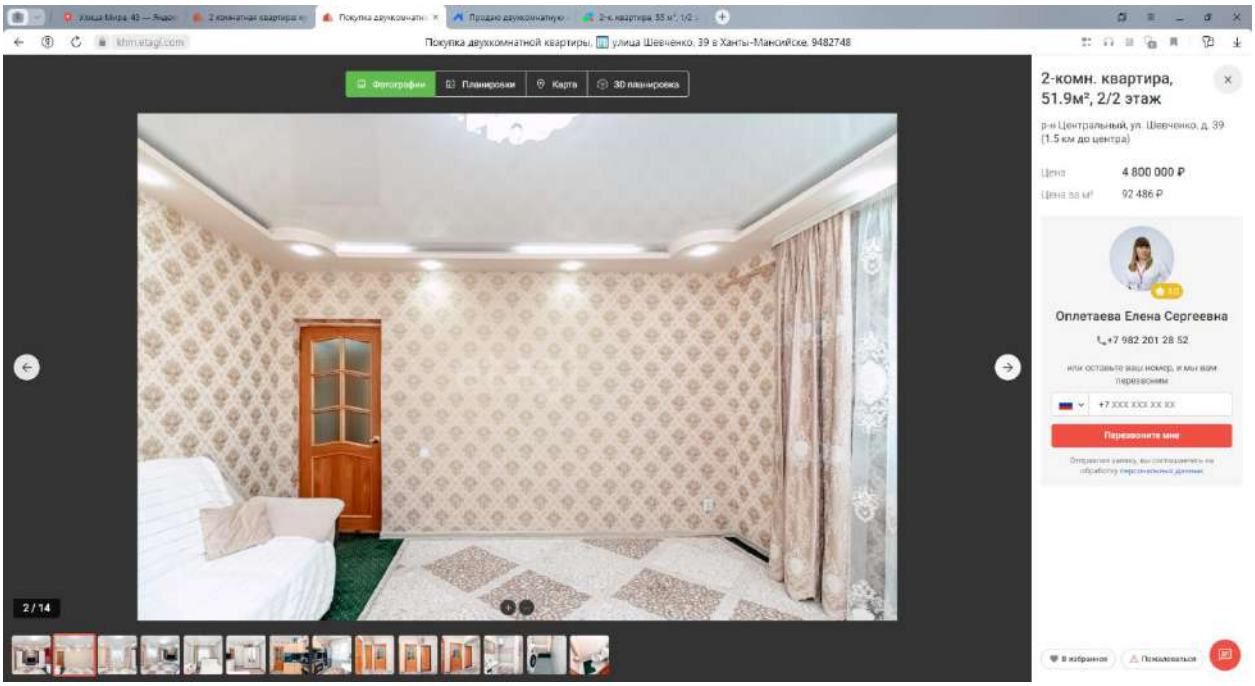
9. https://khm.etagi.com/realty/9482748/

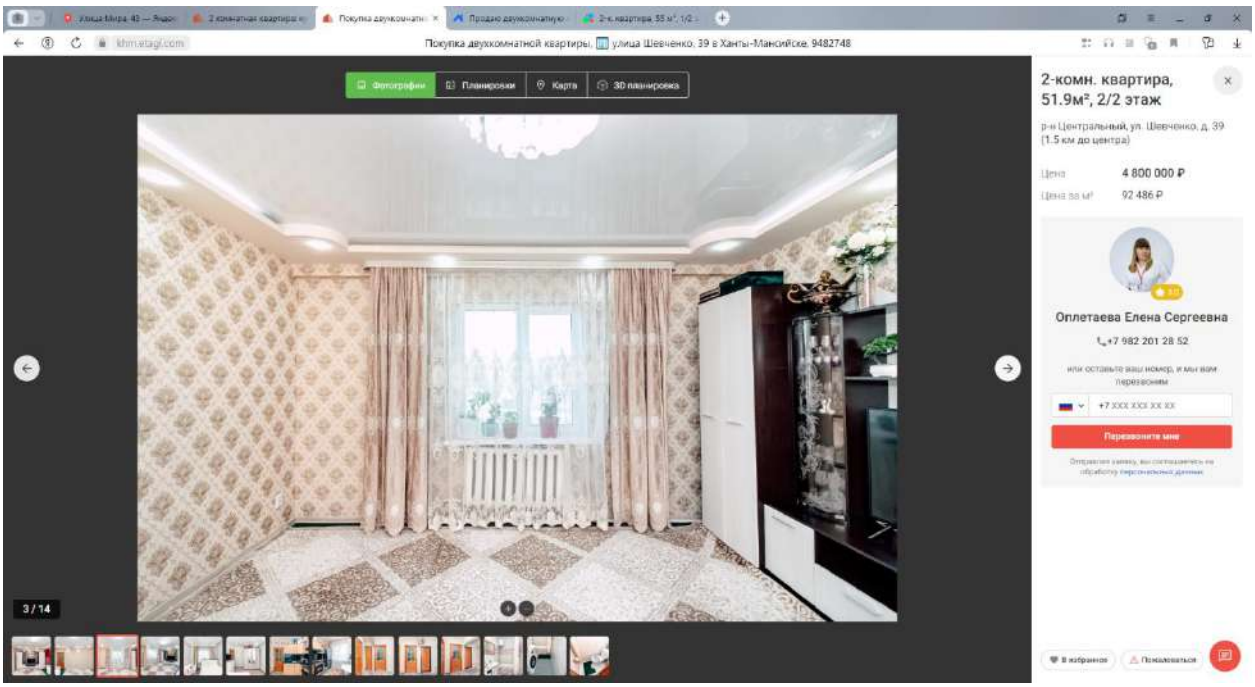




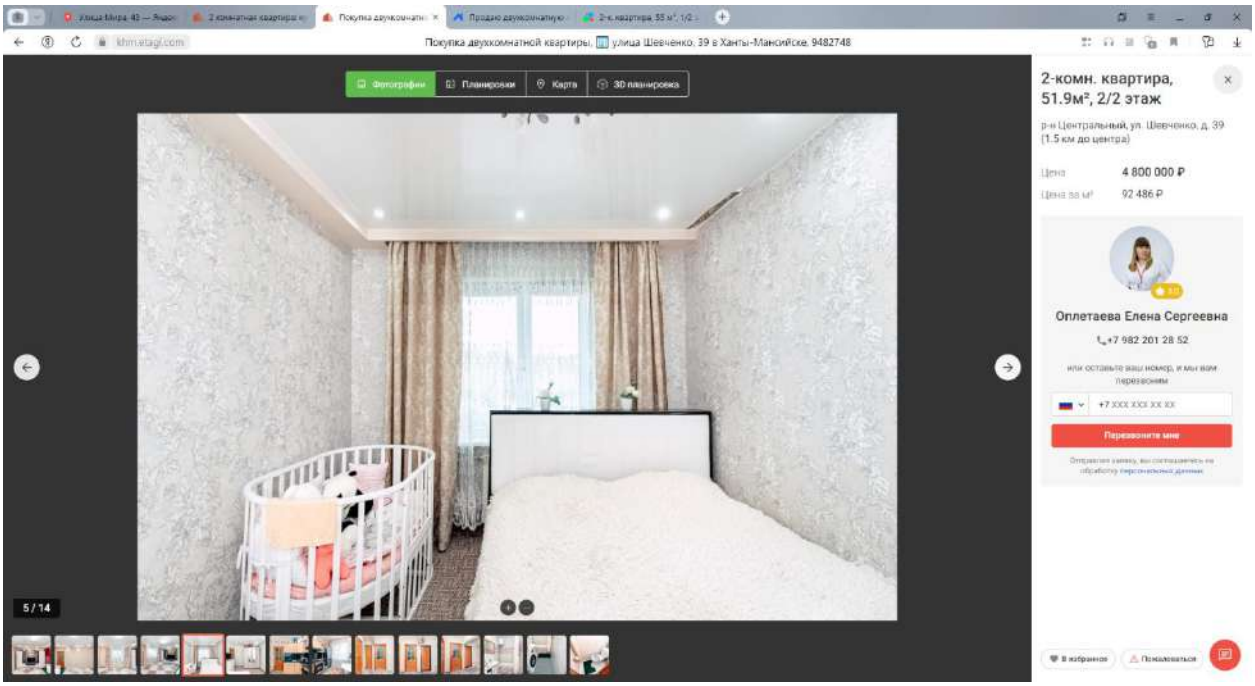

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
Комнатность 2-комн.
Коммунальные платежи 5500 ₽
Высота потолков 2.6 м
Санузел Раздельный
Балкон Нет балкона
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Во двор
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчики воды
Подключённые сервисы Интернет, кабельное телевидение
Из мебели в квартире остается Кухонный гарнитур, стол обеденный, стулья, диван, кровать, шкаф
О доме
Номер дома 39
Коммунальные платежи по типам квартир в этом доме
Эта квартира 5 500 / мес.
2 - комн. квартира 5 500 / мес.
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Бесплатная юридическая защита
Сделка будет безпасной
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне
Забронировать

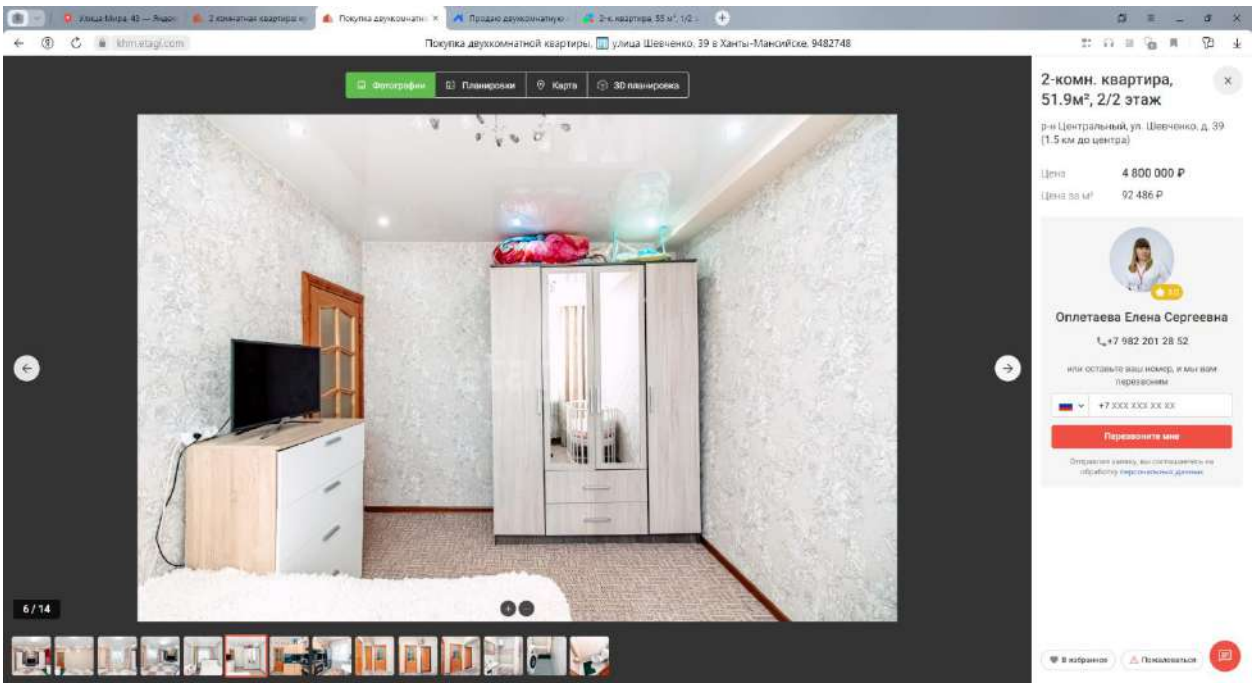

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
1 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

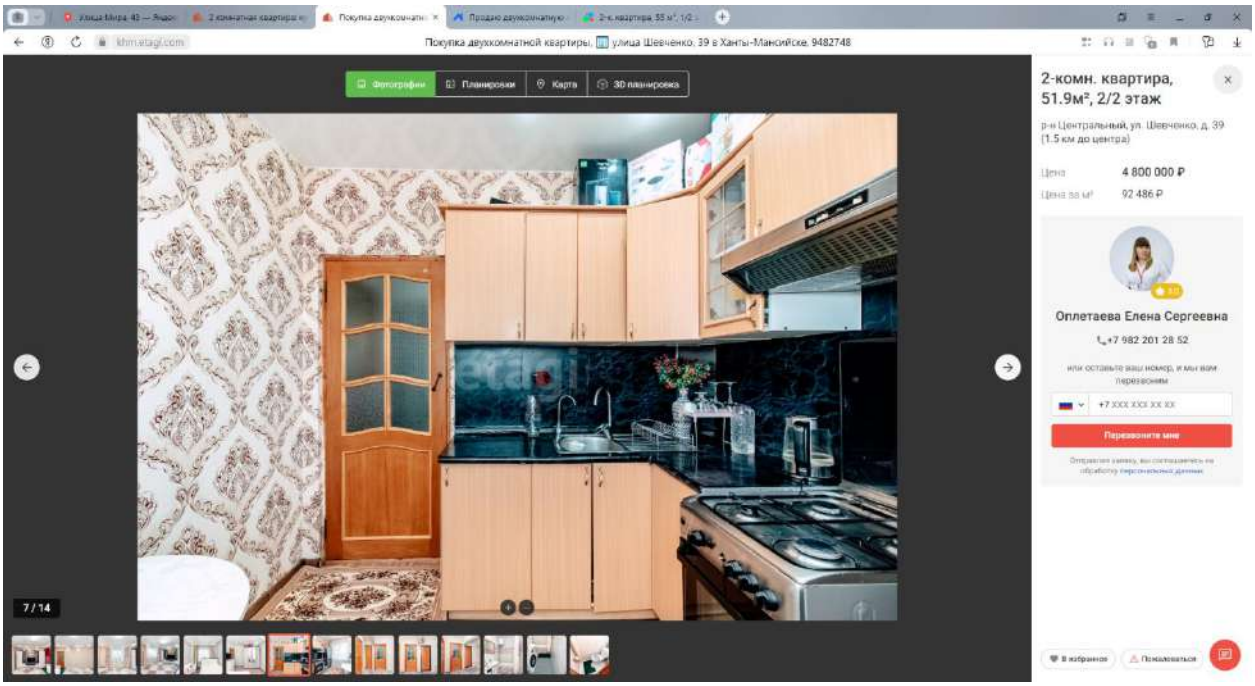


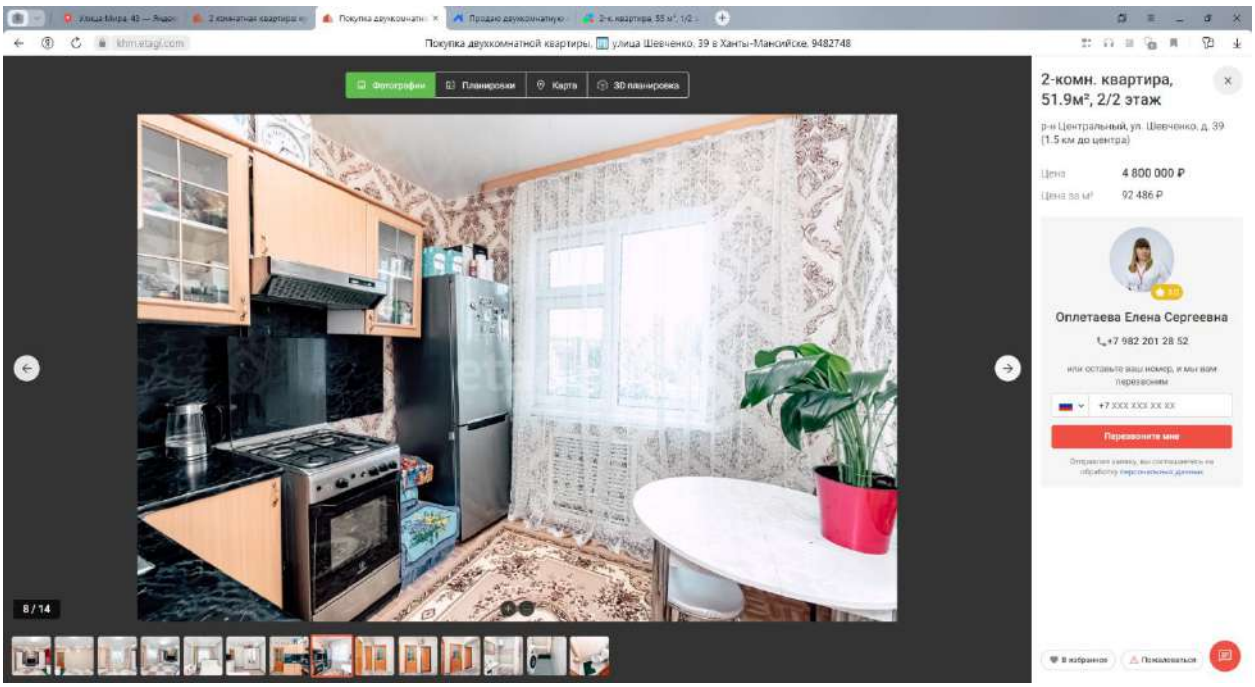


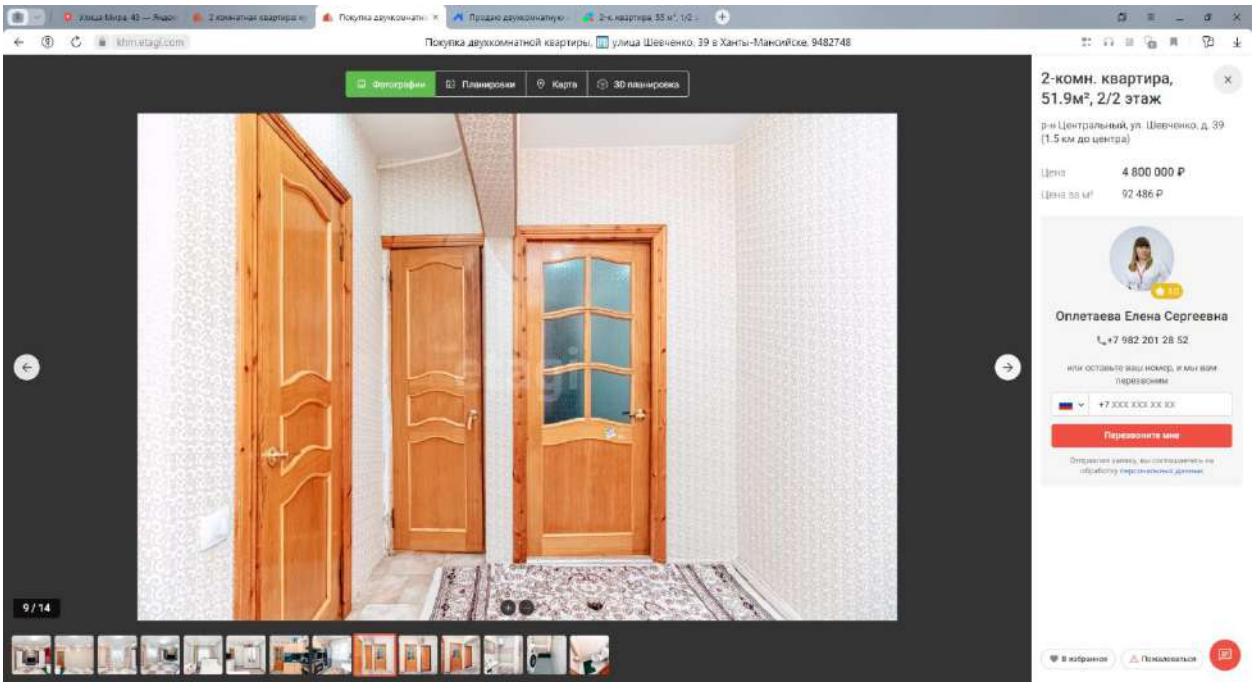
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 158 из 189

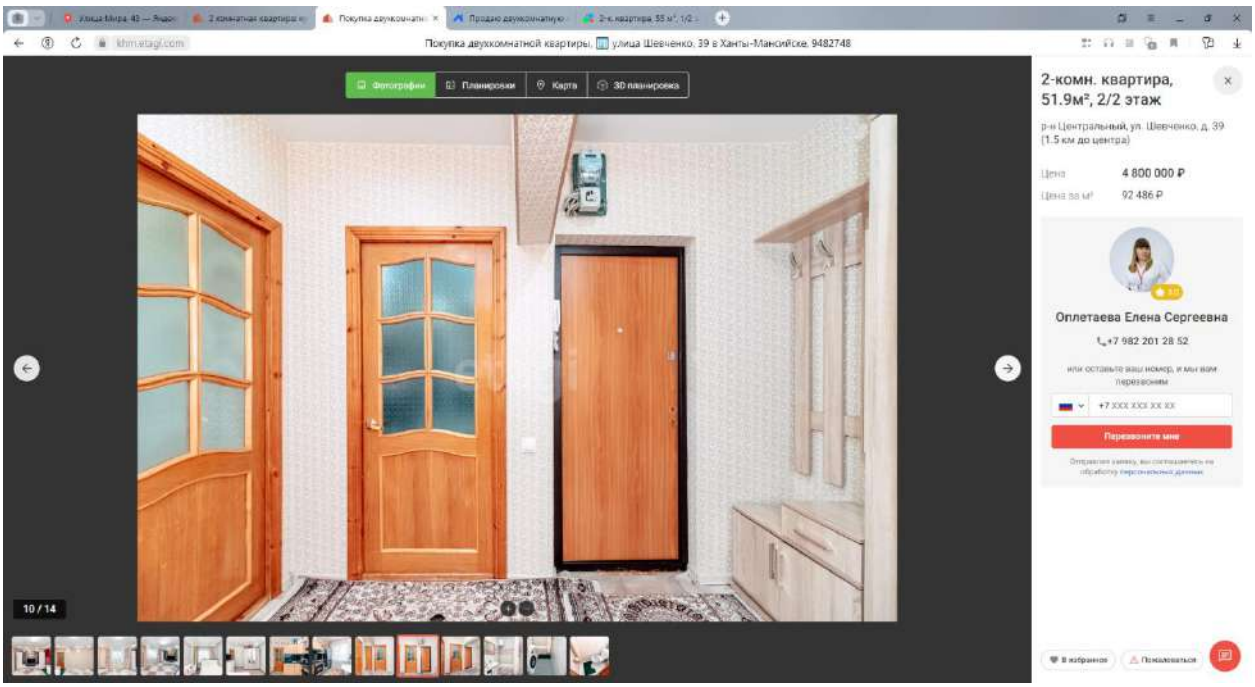

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
5 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

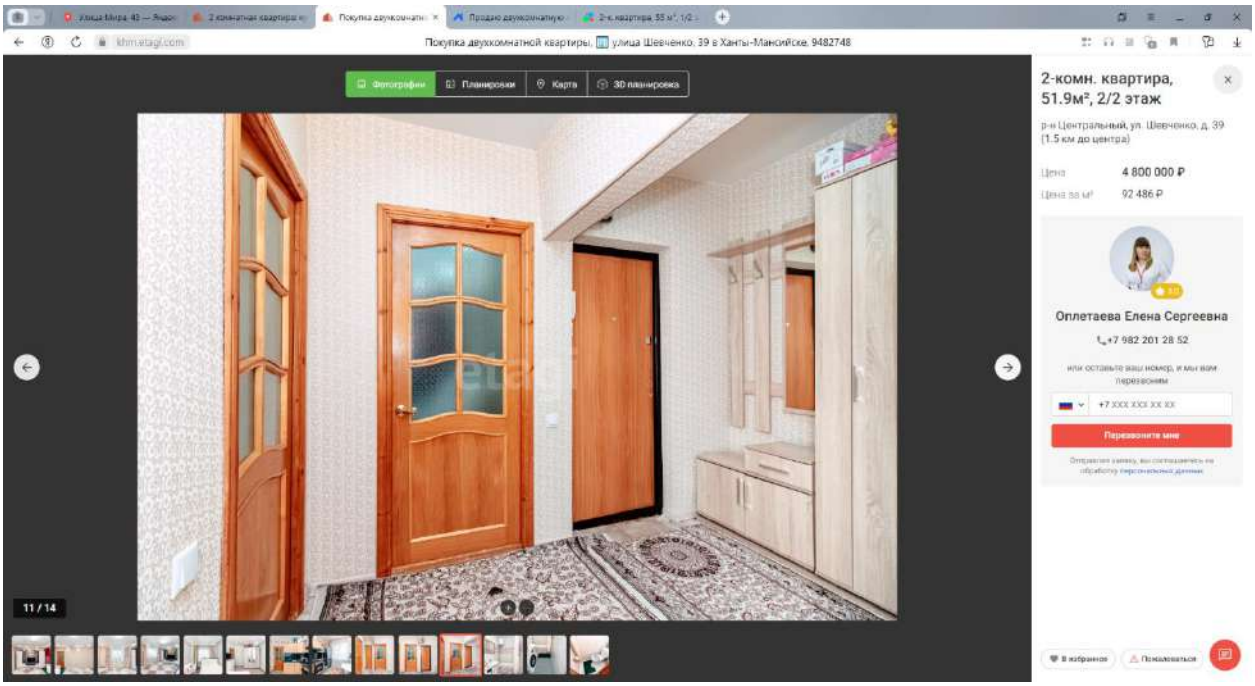

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
6 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

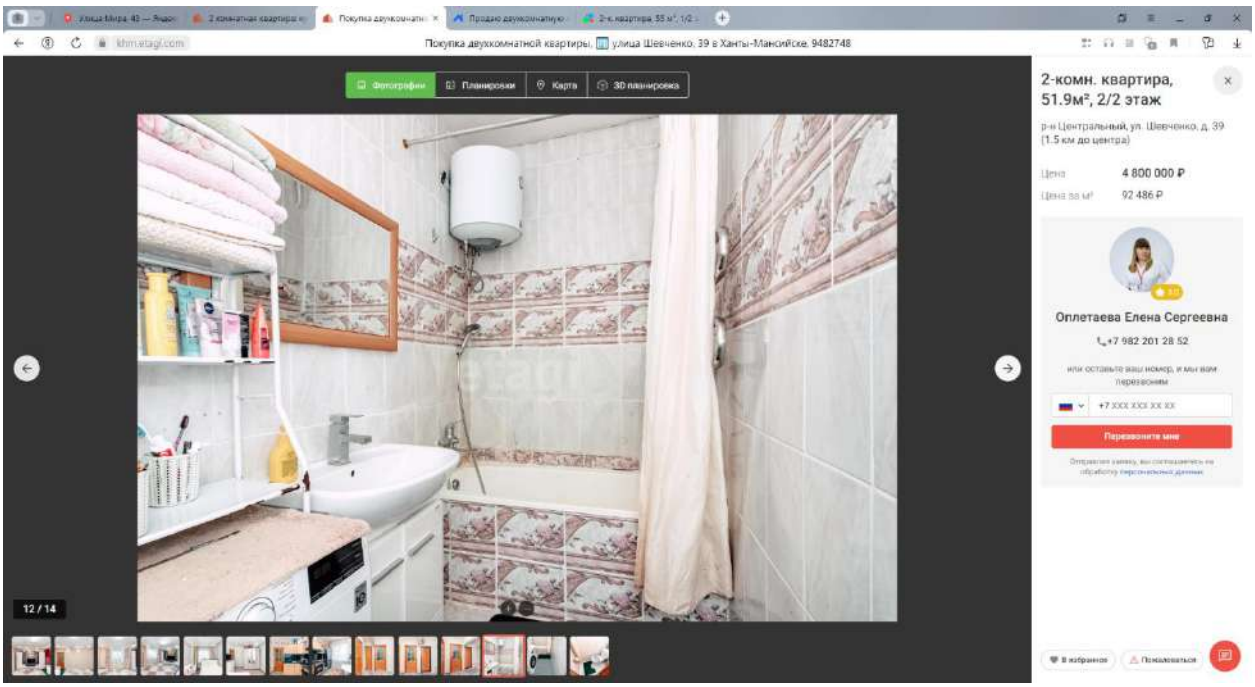

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
7 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

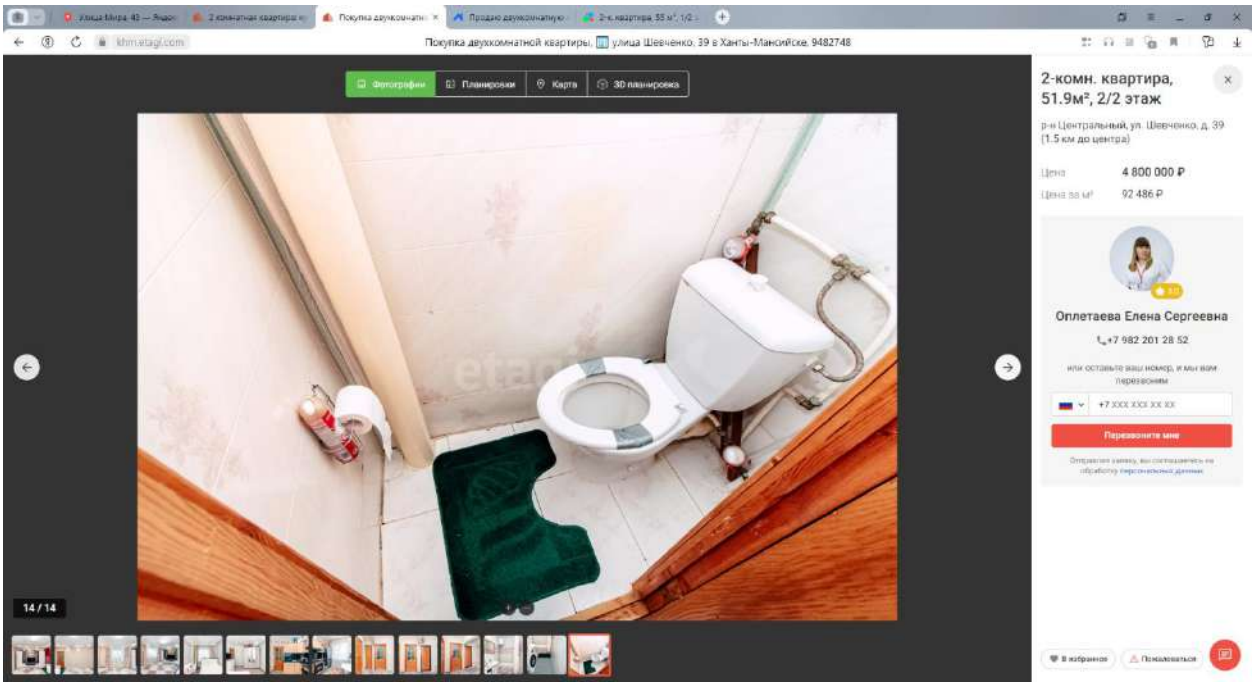

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
8 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
9 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

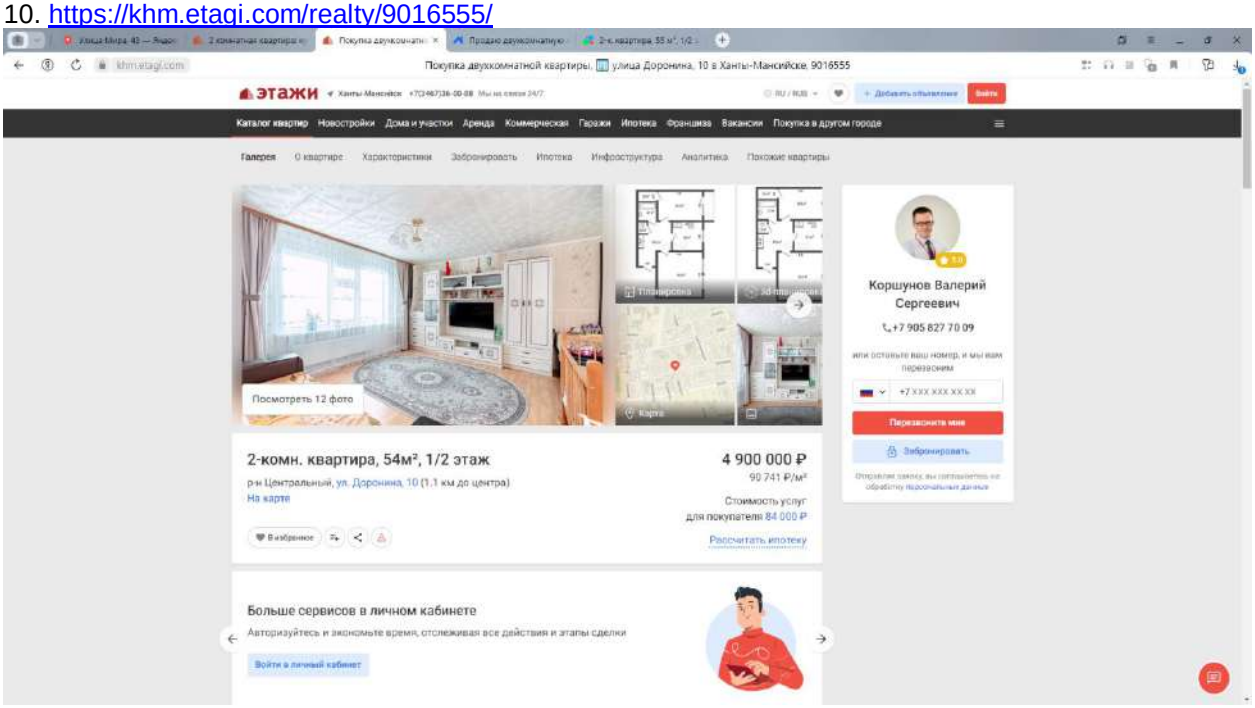

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
10 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне

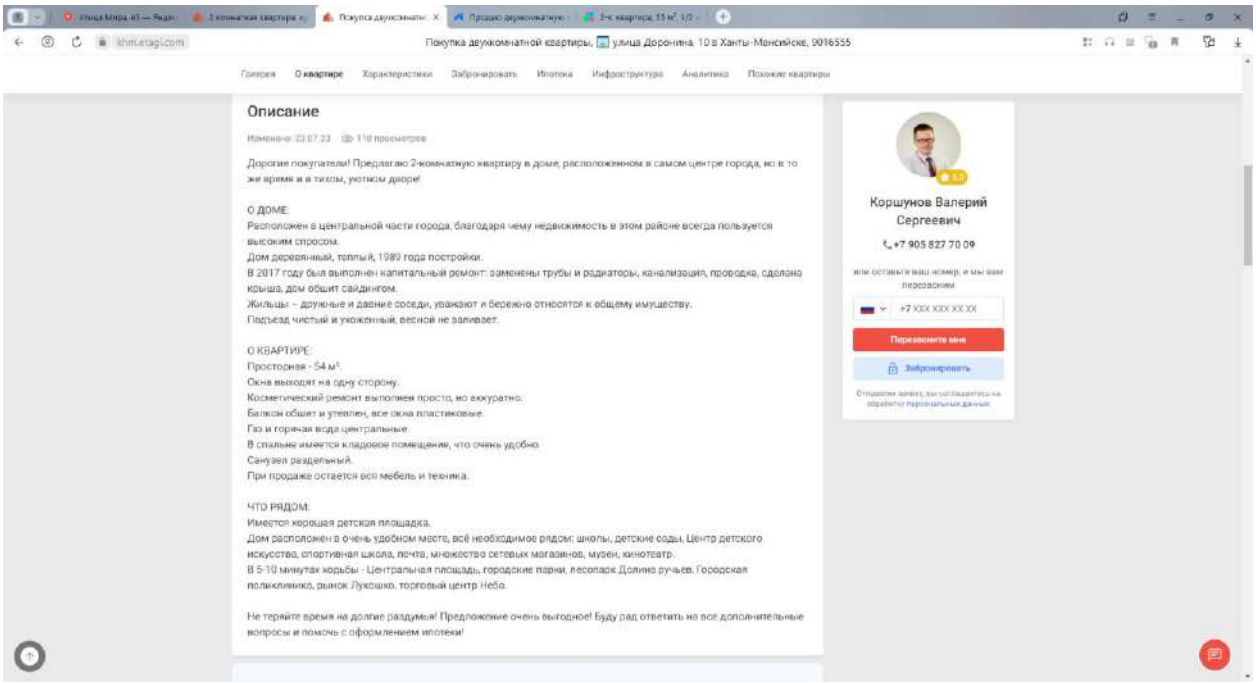

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне
11 / 14


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена 4 800 000 ₽
Цена за м² 92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
Перезвоните мне
12 / 14

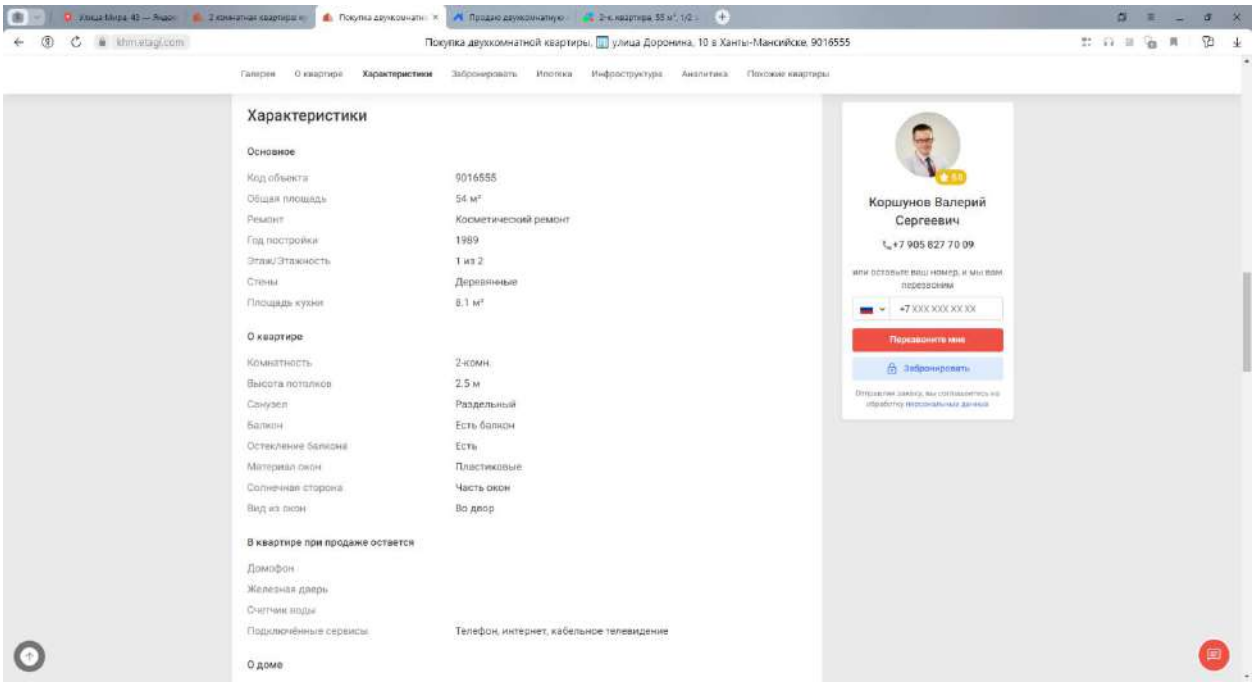

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Шевченко, 39 в Ханты-Мансийске, 9482748
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
14 / 14
2-комн. квартира, 51.9м², 2/2 этаж
р-н Центральный, ул. Шевченко, д. 39 (1.5 км до центра)
Цена
4 800 000 ₽
Цена за м²
92 486 ₽
Оплетаева Елена Сергеевна
+7 982 201 28 52
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
Перезвоните мне
В избранное
Пожаловаться

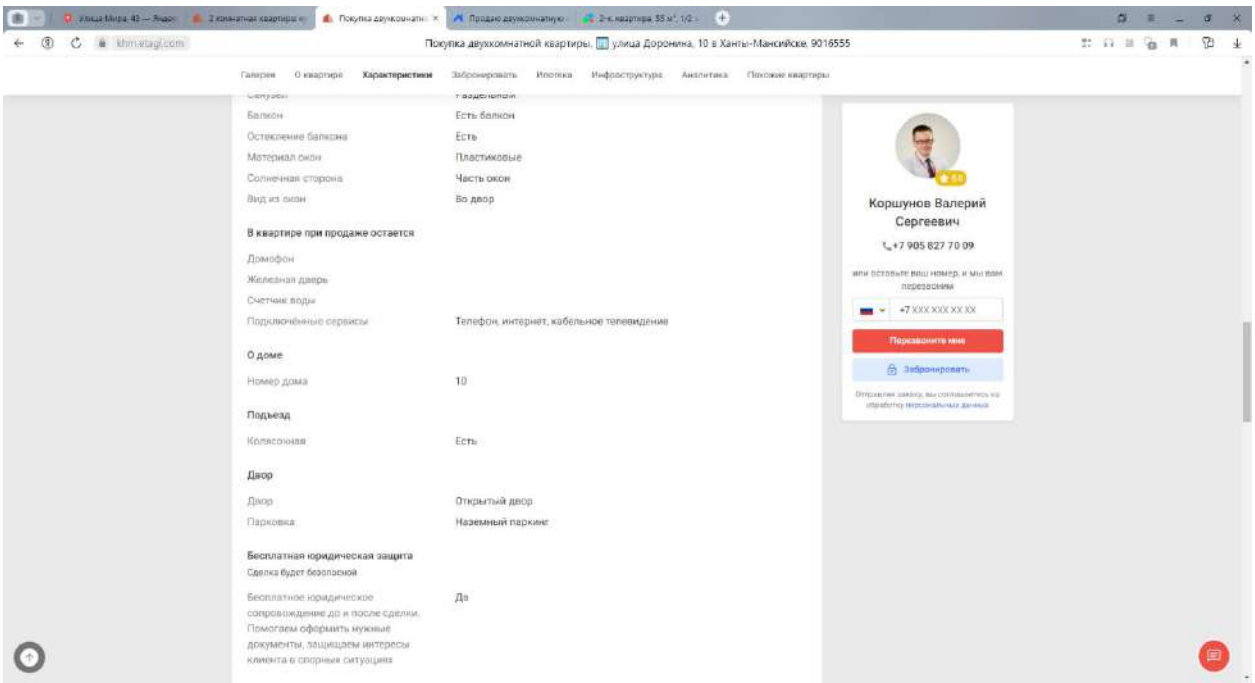
10. https://khm.etagi.com/realty/9016555/

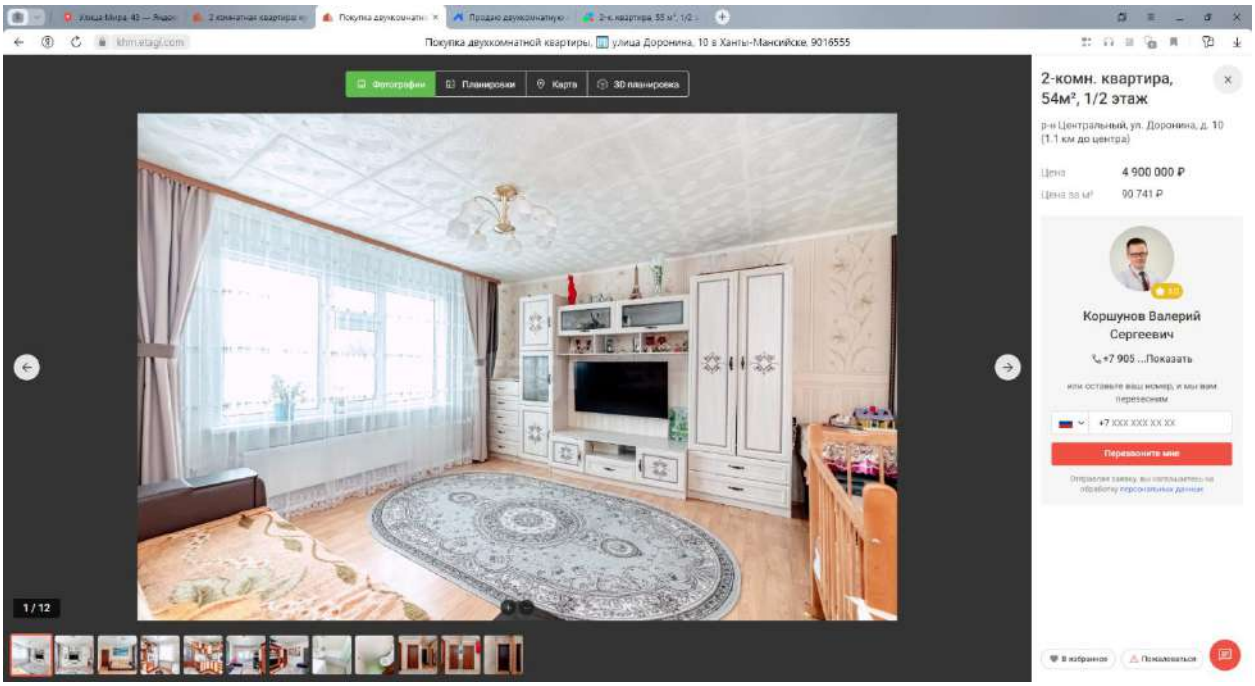


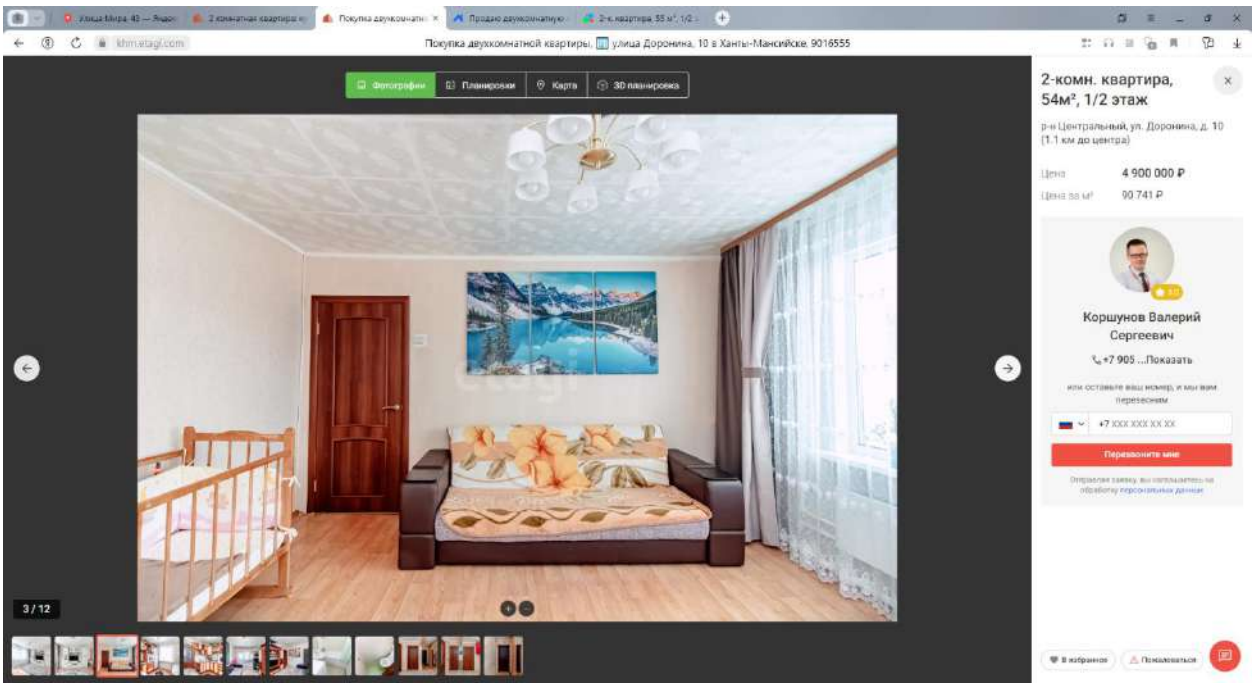


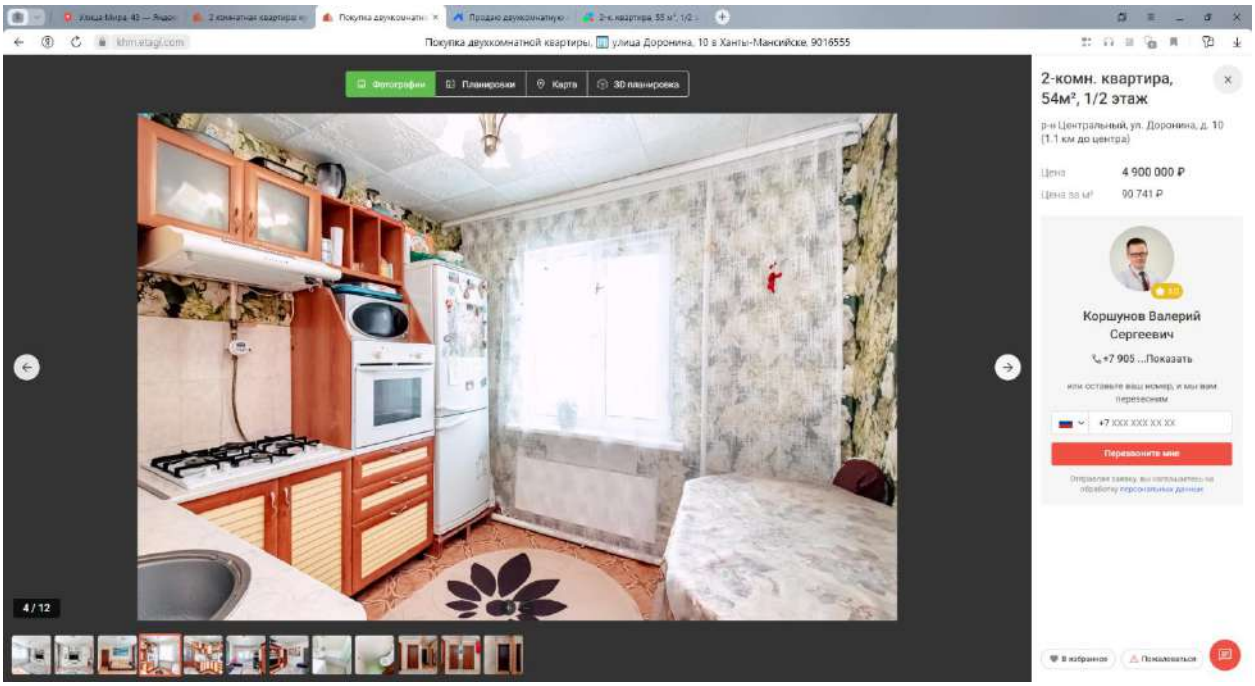
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 164 из 189

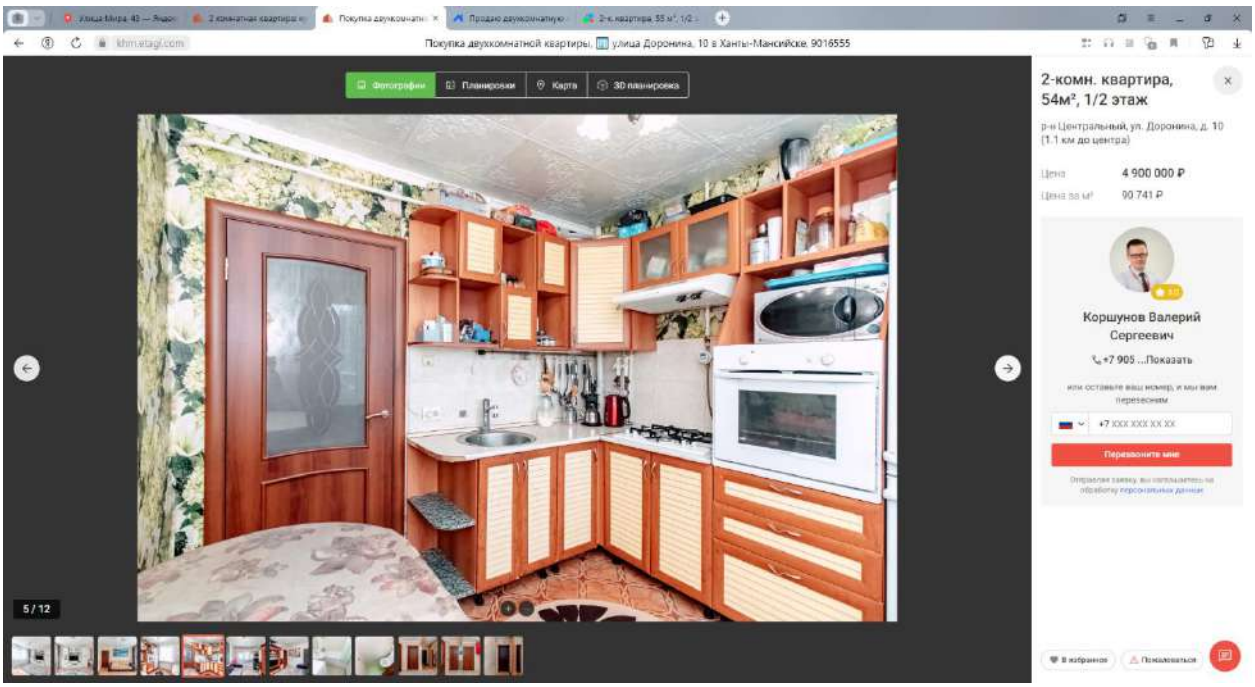

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Галерея
О квартире
Характеристики
Забронировать
Ипотека
Инфраструктура
Аналитика
Похожие квартиры
Характеристики
Основное
Код объекта 9016555
Общая площадь 54 м²
Ремонт Косметический ремонт
Год постройки 1989
Этаж/Этажность 1 из 2
Стены Деревянные
Площадь кухни 8.1 м²
О квартире
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.5 м
Санузел Раздельный
Балкон Есть балкон
Остекление балкона Есть
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Во двор
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Телефон, интернет, кабельное телевидение
О доме
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 827 70 09
Перезвоните мне
Забронировать


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Балкон Есть балкон
Остекление балкона Есть
Материал окон Пластиковые
Солнечная сторона Часть окон
Вид из окон Во двор
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы Телефон, интернет, кабельное телевидение
О доме
Номер дома 10
Подъезд
Колясочная Есть
Двор
Двор Открытый двор
Парковка Наземный паркинг
Бесплатная юридическая защита
Сделка будет безопасной
Бесплатное юридическое сопровождение до и после сделки. Помогаем оформить нужные документы, защищаем интересы клиента в спорных ситуациях Да
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 827 70 09
Перезвоните мне
Забронировать

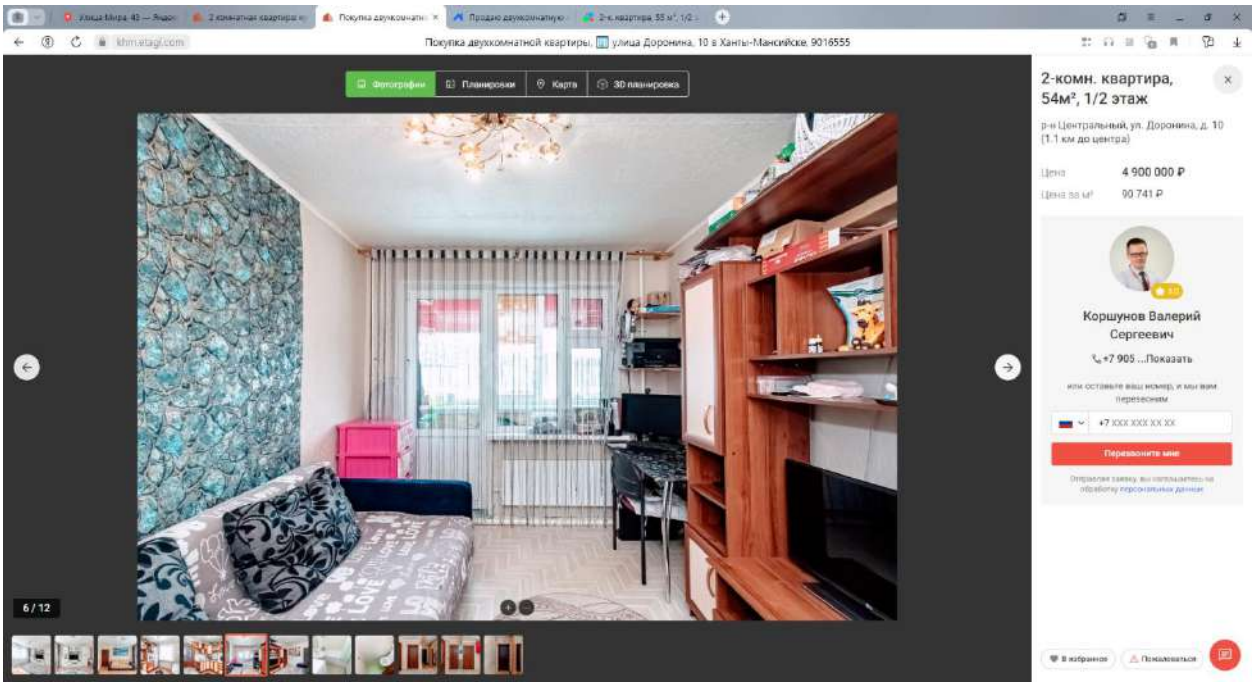

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
1 / 12

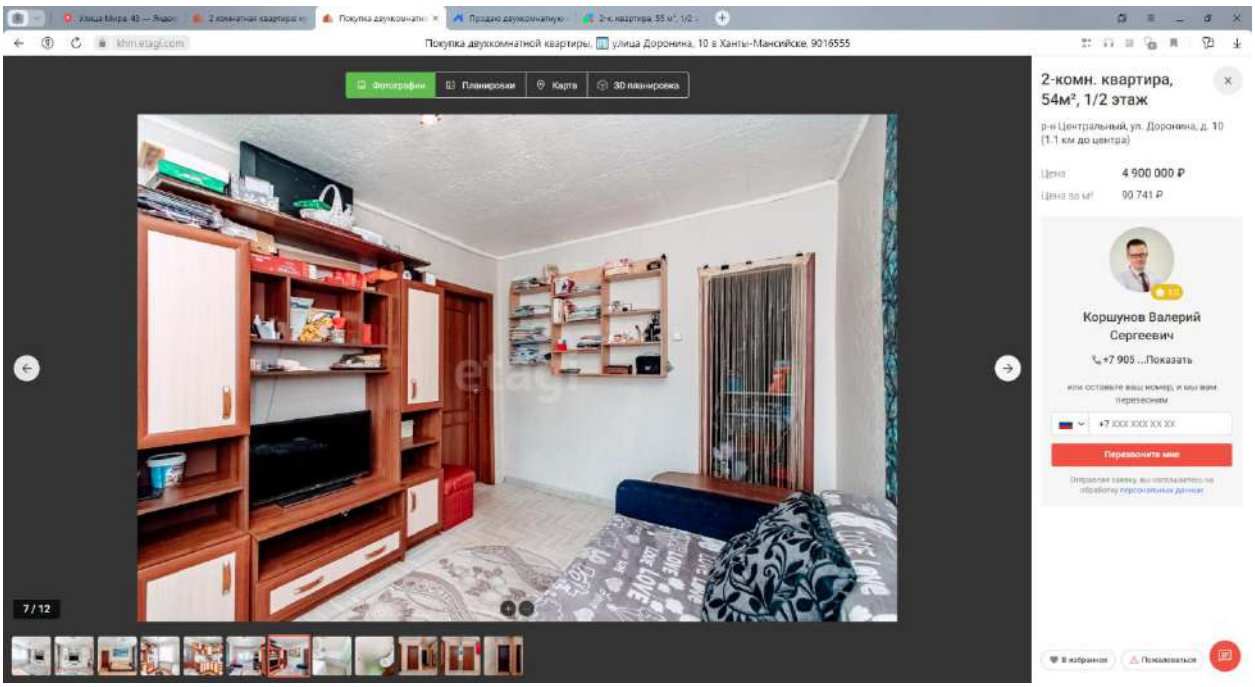

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
3 / 12

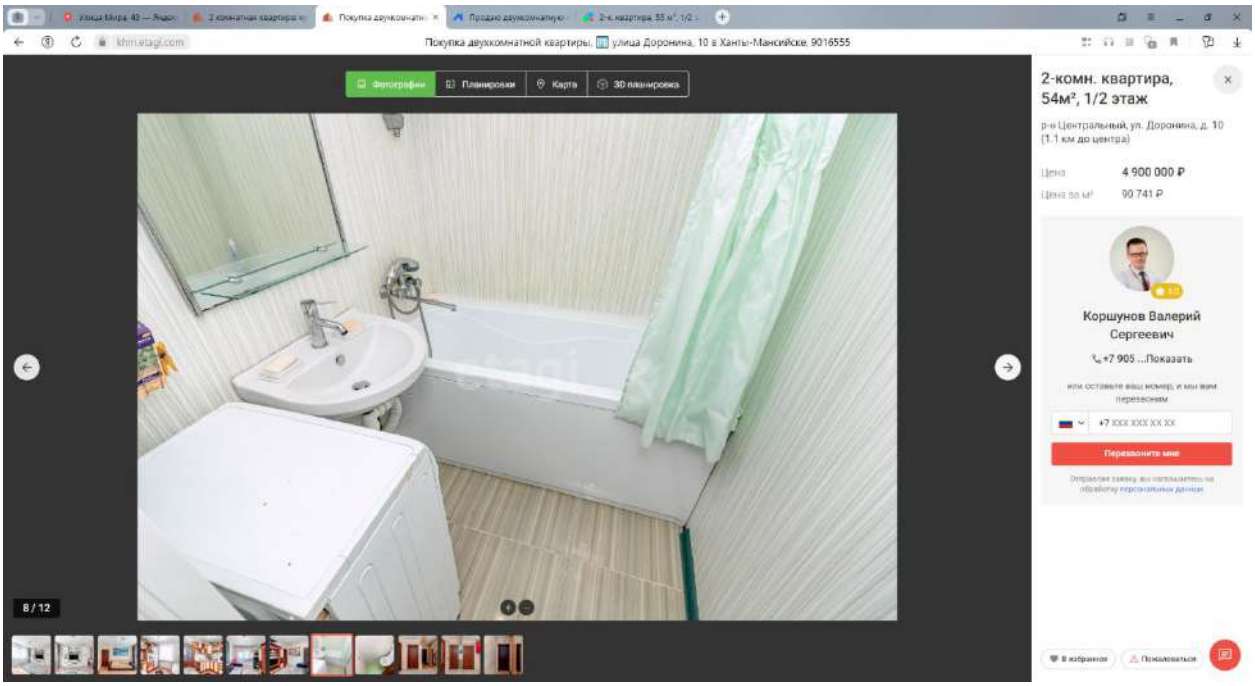


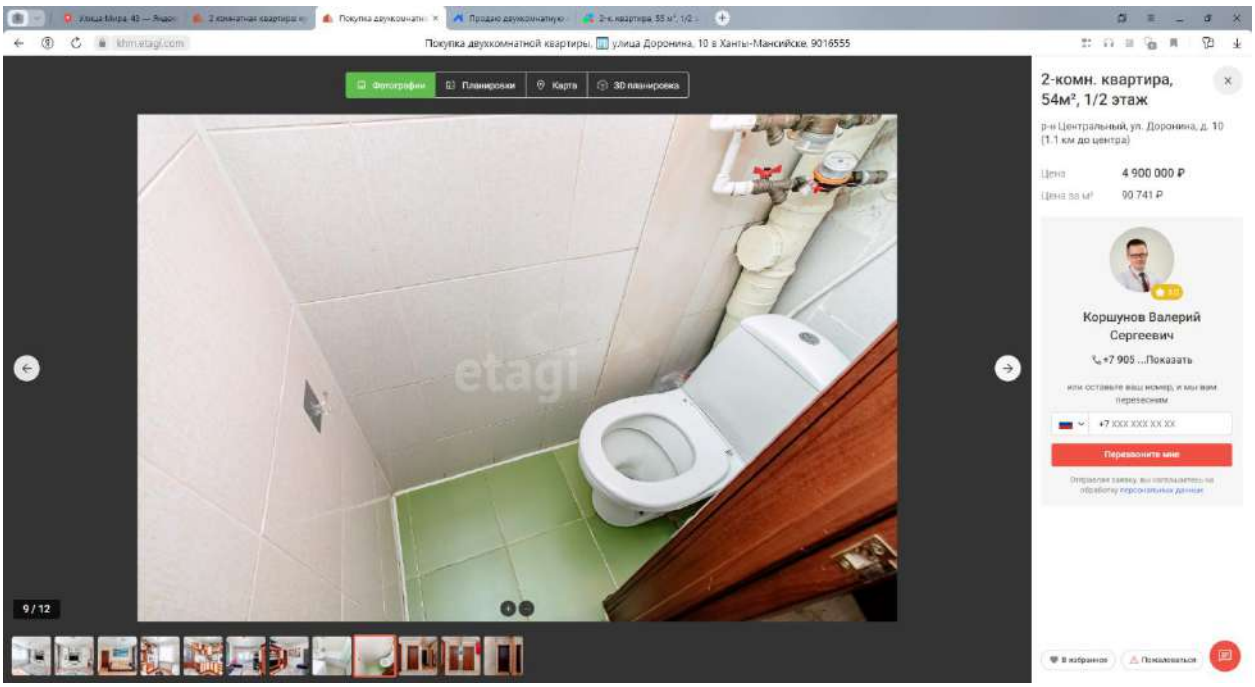


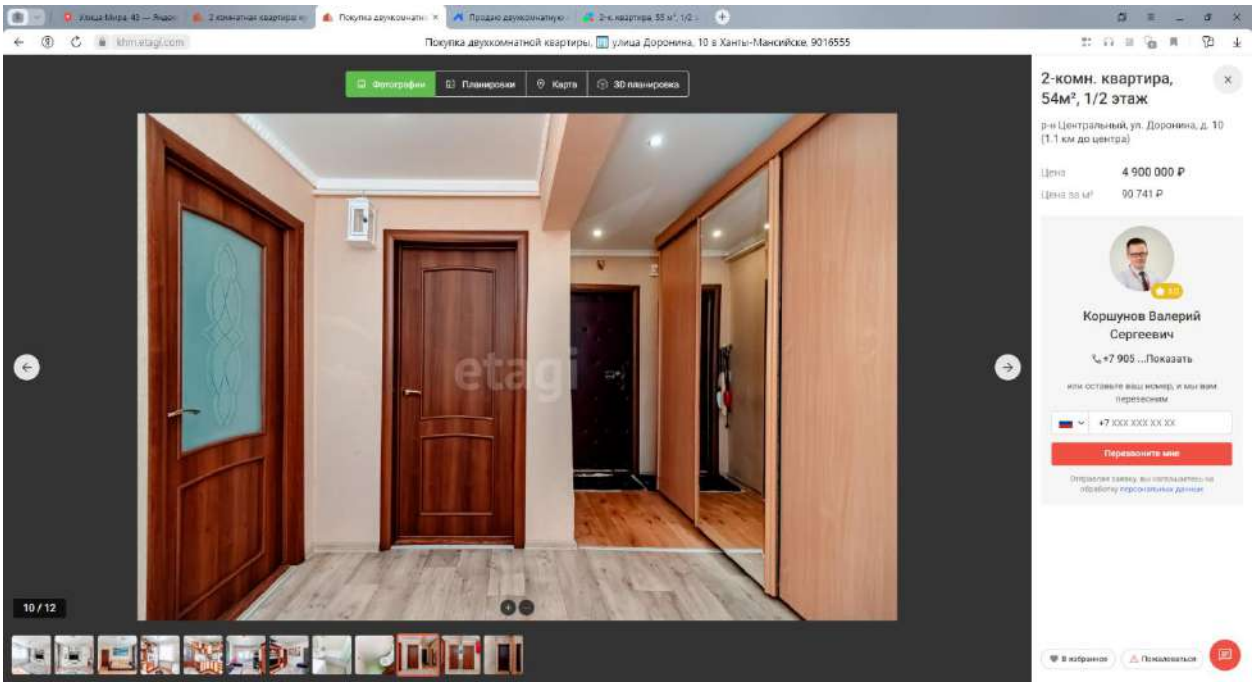
Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

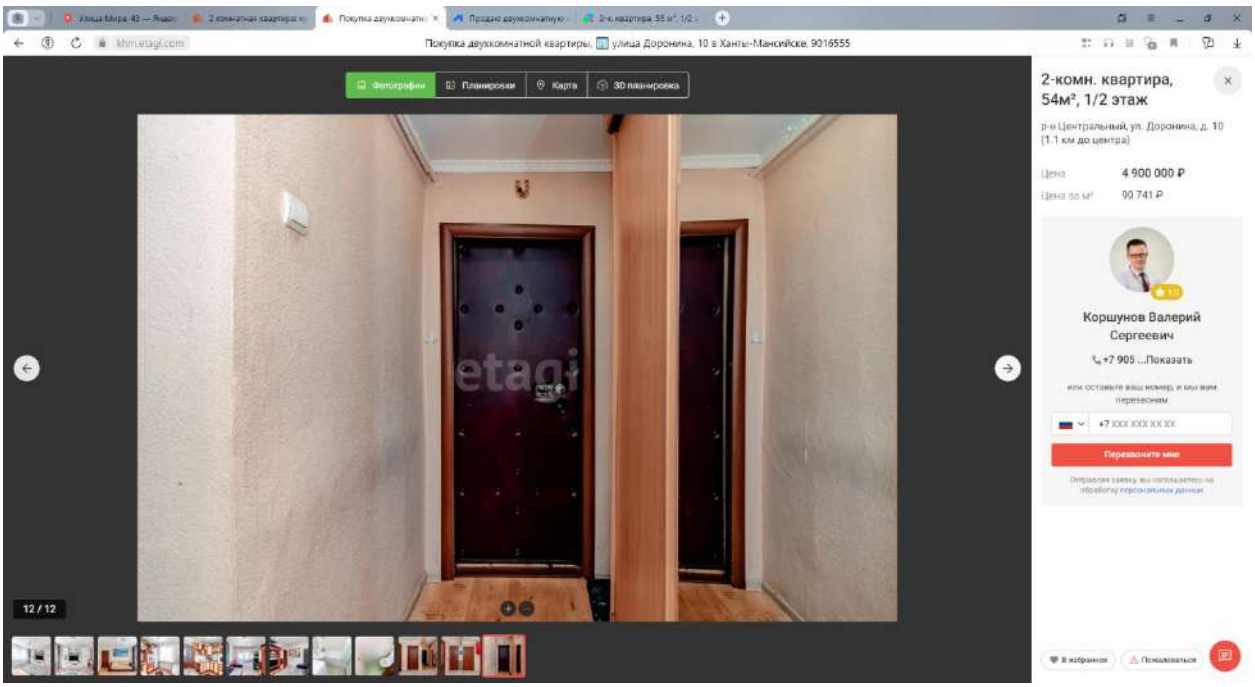

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
6 / 12
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
7 / 12
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне

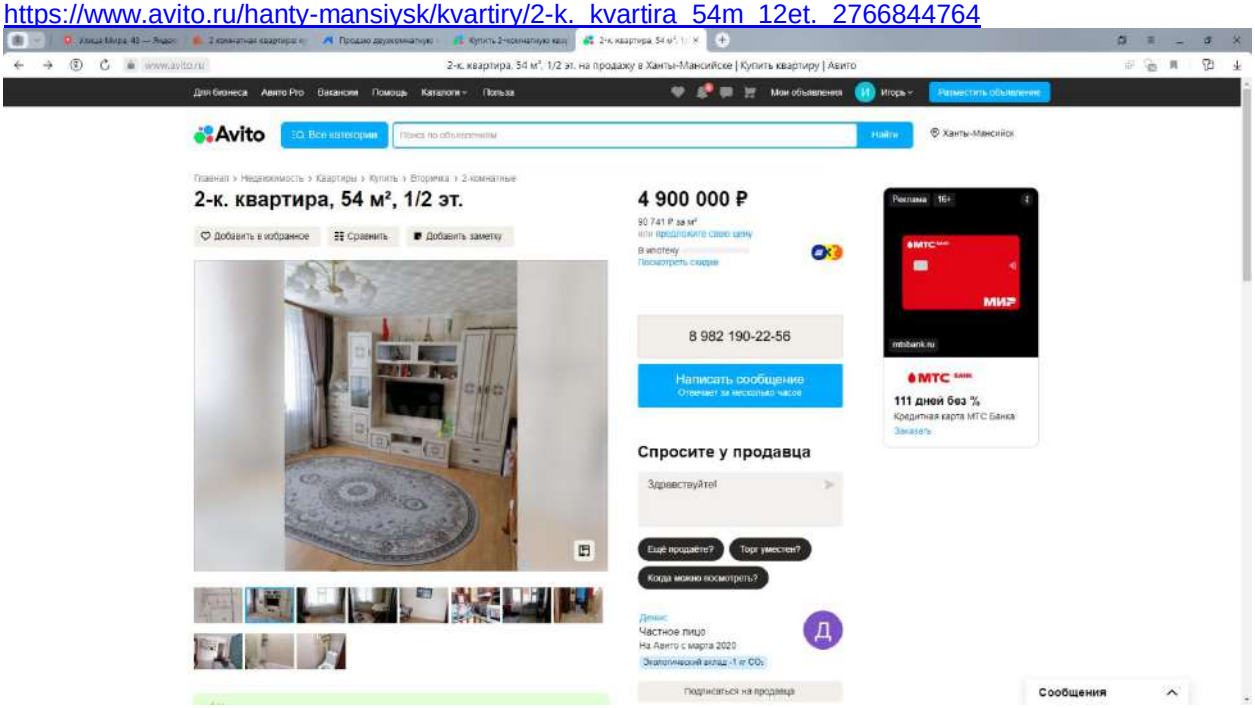

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
8 / 12

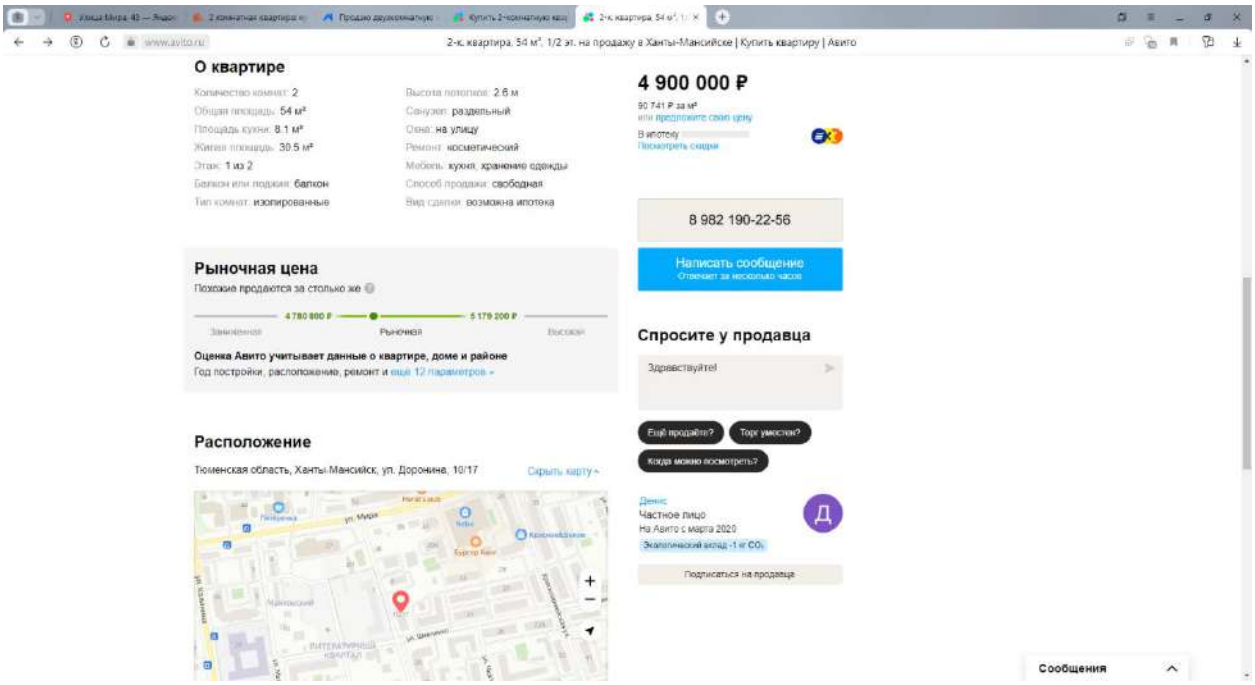

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена 4 900 000 ₽
Цена за м² 90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
9 / 12

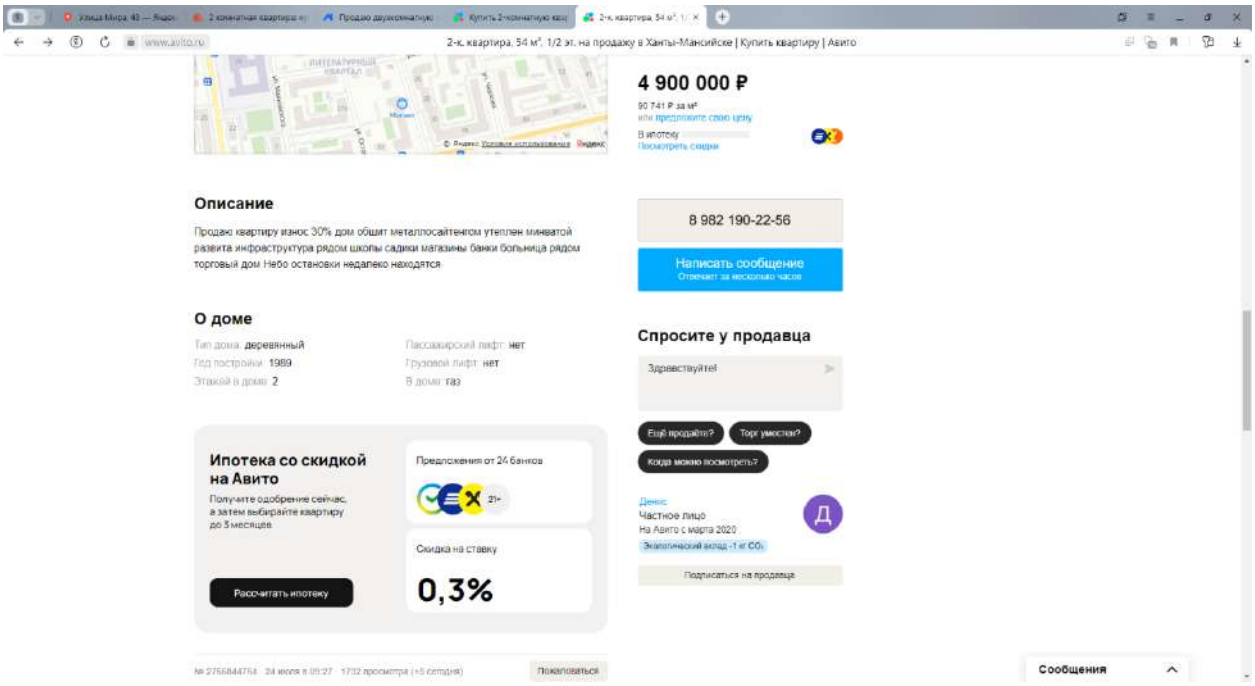

Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
10 / 12


Покупка двухкомнатной квартиры, улица Доронина, 10 в Ханты-Мансийске, 9016555
Фотографии
Планировки
Карта
3D планировка
2-комн. квартира, 54м², 1/2 этаж
р-н Центральный, ул. Доронина, д. 10 (1.1 км до центра)
Цена
4 900 000 ₽
Цена за м²
90 741 ₽
Коршунов Валерий Сергеевич
+7 905 ...Показать
Перезвоните мне
12 / 12

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_54m_12et._2766844764






2-к. квартира, 54 м², 1/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито
4 900 000 ₽
90 741 ₽ за м²
8 982 190-22-56
Написать сообщение
Описание
Продаю квартиру износ 30% дом обшит металлосайтенгом утеплен минватой развита инфраструктура рядом школы садики магазины банки больница рядом торговый дом Небо остановки недалеко находятся
О доме
Тип дома: деревянный
Год постройки: 1989
Этажей в доме: 2
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Денис
Частное лицо
На Авито с марта 2020
Ипотека со скидкой на Авито
Получите одобрение сейчас, а затем выбирайте квартиру до 3 месяцев
Рассчитать ипотеку
Предложения от 24 банков
Скидка на ставку
0,3%
Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 173 из 189

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2022 № 99/2022/500621523			
Кадастровый номер:		**86:12:0101055:1408**	

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101055
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 71:131:001:010958400:0001:10013, Условный номер: 86:00:12:00019:062:0013
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13
Площадь:	55
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	541571.78

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2022 № 99/2022/500621523			
Кадастровый номер:		**86:12:0101055:1408**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101055:267
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2022 № 99/2022/500621523			
Кадастровый номер:		**86:12:0101055:1408**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2022 № 99/2022/500621523			
Кадастровый номер:		**86:12:0101055:1408**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 86:12:0101055:1408-86/041/2022-3 от 28.09.2022
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.09.2022
	номер государственной регистрации:		86:12:0101055:1408-86/041/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.08.2012 по 01.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" , ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-11 от 25.07.2014; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-3 от 11.12.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-5 от 06.03.2013; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-19 от 30.01.2020; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-6 от 02.04.2013; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-12 от 14.04.2015; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-4 от 20.12.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-1 от 18.09.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-20 от 13.08.2020; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-8 от 21.05.2013; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-7 от 16.04.2013; 'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416 от 23.08.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-2 от 22.11.2012; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-15 от 08.10.2015; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-9 от 14.03.2014; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-13 от 13.05.2015; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-10 от 04.04.2014; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-17 от 14.05.2019; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-21 от 08.10.2020; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект'" №2416-16 от 07.08.2018; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-18 от 08.08.2019; 'Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом' №2416-14 от 01.07.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **помещение**
(тип объекта учета)

Квартира
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Чехова**
Номер дома	**62**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения (квартиры)	**13**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		

Сведения о ранее произведённой постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:001:010958400:0001:10013**
Кадастровый номер	

Внесение сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

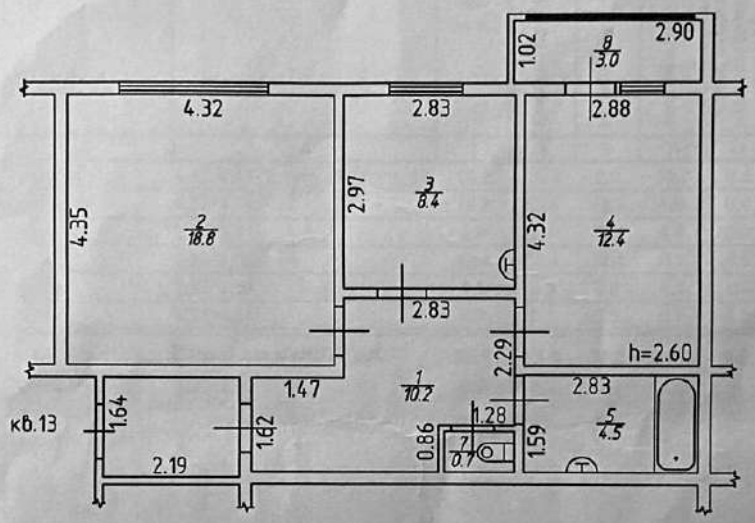
Паспорт составлен по состоянию на 9 октября 2015 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ А.В. Навалихин
М.П.

Ханты-Мансийское отделение

Поэтажный план

1 этаж
жилое



РФ	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра Ханты-Мансийское отделение	Инвент. № 4698
Лист 1 Листов 1	г. Ханты-Мансийск ул. Чехова, дом №62, кв.№13 1 этаж	Масштаб 1:100

Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
09.10.2015	Техник.	Агакеримова Н.А.	
	Зам.нач.произв.отд.	Дрогаль Ю.А.	
	Нач.произв.отд.	Алчинова Г.Ф.	

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 177 из 189

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт для юридических лиц - по уставу	Сведения о принадлежности	Доля (часть литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь: Квартиры (кв.м.)	из неё жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, всранд. (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	13	1	Коридор	1,62*1,47+2,83*3,15-1,28*0,86	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0	2.6		
			2	Жилая	4,32*4,35	18.8	18.8	18.8	0.0	0.0			
			3	Кухня	2,83*2,97	8.4	8.4	0.0	8.4	0.0			
			4	Жилая	2,88*4,32	12.4	12.4	12.4	0.0	0.0			
			5	Ванная	2,83*1,59	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
			6	Туалет	1,16*0,64	0.7	0.7	0.0	0.7	0.0			
					Итого по квартире:	**55.0**	**55.0**	**31.2**	**23.8**	**0.0**			
А			7	Балкон	1.02*2.90	3.0	0.0	0.0	0.0				3.0

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	Этажность здания	Физический износ здания
1986	2	32 % на 28.02.2003

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянные отепленные
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	Дощатые окрашены
	б) в кухне	Линолеум
	в) в ванной	Керамическая плитка
	г) в других помещениях	Дощатые окрашены
5	Проемы:	
	оконные	Стеклопакеты ПВХ
	дверные	Простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Декоративные пластиковые панели
	г) в других помещениях	Обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	Декоративная пластиковая плитка
	б) в кухне	Декоративная пластиковая плитка
	в) в ванной	Декоративные пластиковые панели
	г) в других помещениях	Декоративная пластиковая плитка
8	Вид отопления	Центральное
9	*Наличие:*	
	а) водоснабжение	Центральное
	б) электричество	Проводка скрытая
	в) канализация	Центральная
	г) гор.водоснабжение	Центральное
	д)ванн, душа, сауны	Ванна
	е) лоджий, балконов	Балкон
	ж)телефон	
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л) прочее	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 344 191 руб.

Паспорт выдан "_____" _____ г.

Проверил: _____ Г.Ф. Алчинова "12" 10 2015 г.

Исполнил: _____ Н.А. Агакеримова 9 октября 2015 г.

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 организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484

016690 - КА1

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 183 из 189

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 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.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 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, 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: • 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 Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 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.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 184 из 189

	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, связанного с утратой или повреждением имущества; 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); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 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 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 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: • 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 единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 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.

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 186 из 189

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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, связанного с утратой или повреждением имущества; 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); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Т.Р.Юрьева
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

187 (Сто восемьдесят семь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 08.08.2023 11:13 GMT+03:00
c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1
Страница 188 из 189

Идентификатор документа c655cfcb-d000-44cb-8709-3360cd664ce1

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Чужмаков Игорь Александрович	01B261C1004EAF4D914113CE5D2DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00	08.08.2023 11:13 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	010E8A9300B7AE118E4A9C84005DE95B53 с 17.06.2022 11:47 по 17.09.2023 11:47 GMT+03:00	08.08.2023 11:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа