

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/24-126

от 16 февраля 2024 года

**Оценка справедливой стоимости квартиры,
расположенной по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,
ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, площадь 38,2 кв. м,
кадастровый номер: 86:12:0101085:98, 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:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 126 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	16 февраля 2024 г.
Дата составления отчета:	16 февраля 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00
4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1af15
Страница 1 из 182



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	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	76
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	77
5.1. Общие положения	77
5.2. Основные понятия оценки	77
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	78
5.4. Согласование результатов оценки	83
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	84
6.1. Выбор подходов и методов оценки	84
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	86
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	103
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	103
6.5. Согласование результатов оценки	103
VII. ВЫВОДЫ	104
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	165



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

«16» февраля 2024 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 126 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. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.

Оценка проведена по состоянию на 16 февраля 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

3 610 000

**(Три миллиона шестьсот десять 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



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 № 126 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. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	требуется косметического ремонта (косметический ремонт)	3 400 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101085:98	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 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;



- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 16.02.2024г.
- 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: 16.02.2024г.

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.



- 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 неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

Общие сведения об оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1af15

Страница 6 из 182



	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	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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



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

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

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

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

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.



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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от



14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101085:98	2	не использовался	3 610 000	не использовался	3 610 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же переданные из открытых источников,

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1a1f5

Страница 11 из 182



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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.



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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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



4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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



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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	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: квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98, 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» 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, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и



статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:12:0101085:98	квартира

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



Сервисная квартира в г. Москва, 2023. Оценка недвижимости. Квартиры
Корректировка коэффициентов и характеристика рынка недвижимости.
Полная версия
справочнике использована следующая классификация
типовых территориальных зон (таблица 5).

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

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и экономическими характеристиками, характерными для областного центра	II
Районы с развитой промышленностью	Районы в пределах городского типа с развитой промышленностью	III
Районы сельскохозяйственных районов	Районы и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.д.)	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 высокотажными 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;

Сервисная квартира в г. Москва, 2023. Оценка недвижимости. Квартиры
Корректировка коэффициентов и характеристика рынка недвижимости.
Полная версия
результате в настоящего исследования представлены в
таблице 6.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V

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

Так же при проведении настоящей оценки классификация местоположения внутри города принята на основе анализа данных представленных на сайте <https://statirelt.ru>

Местоположение квартир внутри города описывается следующими характеристиками:

Специальность: Педагогическое образование (10.03.01) ИКТ в ОО

Характеристика удаленной рыночной стоимости квартир на Матвеевском шоссе в Большом, среднем и крупнейшем сегментах – значение удаленной рыночной цен квартир в разных сегментах рынка в удаленный период, деленное на коэффициент квартир в соответствующем сегменте, соответствующий доле сегмента

В результате проекта рыночные цены продаваемой продукции снижаются по сравнению с ценой, установленной государством, что способствует развитию конкуренции и стимулирует развитие производства.

Page: [Go Page](#) to search additional documents. Page: 3 of 3

[illegible]

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

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

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

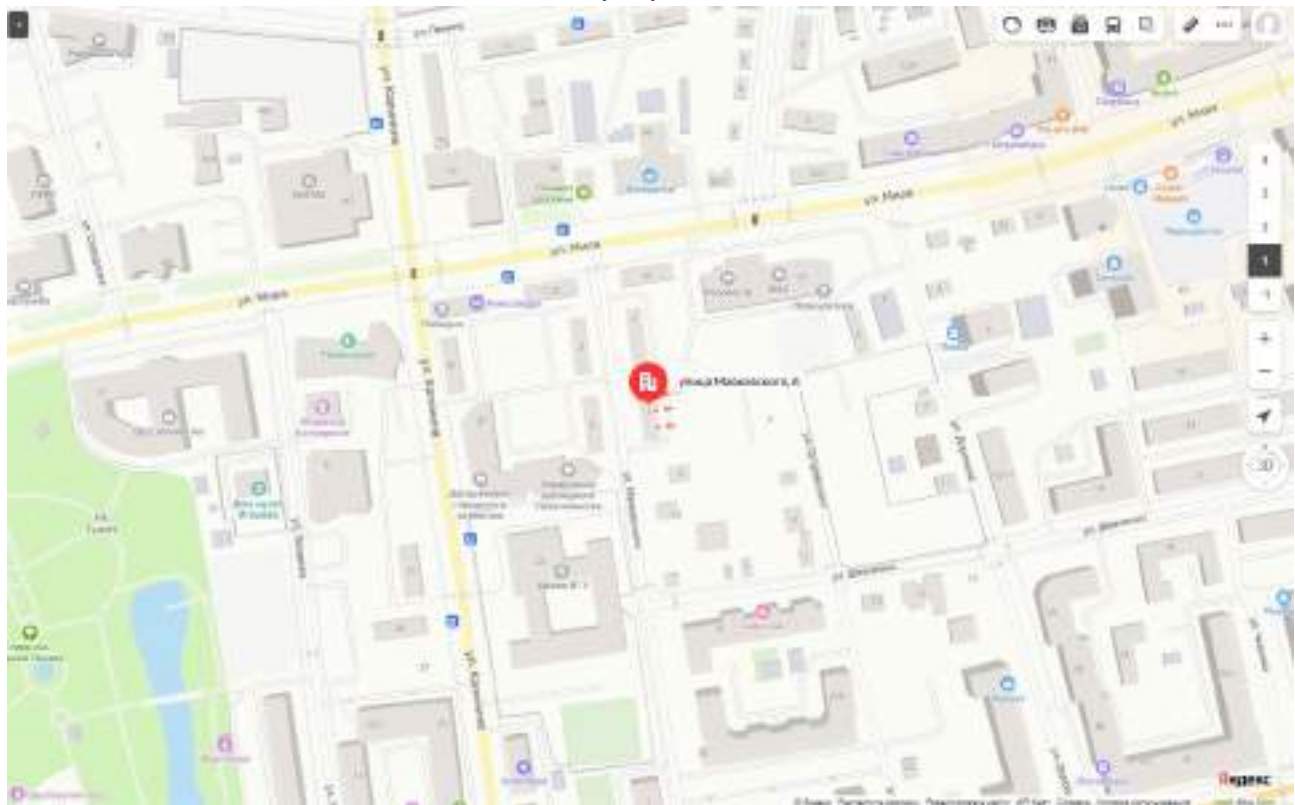


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
86:12:0101085:98	1	ТЗ №1	Центральный	110,779	115 512,2

* - в соответствии с данными, представленными на сайте: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3328-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh->



[korrektirovki-na-01-01-2024-goda](#)

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

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

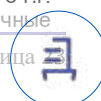
3. Физические характеристики объекта (объектов), в части физических свойств и состояния объекта (объектов) и иных физических характеристик:

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 в довоенные годы	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:	
Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные



Наименование класса	Базовые объекты группы
Стандартная (современная, типовая) планировка Улучшенная планировка	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. 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. 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 эконоом класса Современное жилье комфорт-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 эконоом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконоом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не огораживается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом. 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 эконоом-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 Современное элитное жилье	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». Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с



Наименование класса	Базовые объекты группы
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))	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. 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 ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Таблица 8.

Описание видов (типов) ремонта (виды ремонтных работ)	
Вид ремонта	Характеристика
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.
Эконом	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; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательования 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.



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

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

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
86:12:0101085:98	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	38,2	требуется косметического ремонта (косметический ремонт)

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
86:12:0101085:98	6,5	нет	раздельный

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

Общий вид жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости и внутренний вид квартиры, представлены на фото. 1 – 13.



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



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



Фото. 3. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6



Фото. 4. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6



Фото. 5. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 6. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 7. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 8. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 9. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 10. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 11. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 12. Внутренний вид оцениваемой квартиры



Фото. 13. Внутренний вид оцениваемой квартиры



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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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



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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

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

Таблица 14.

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

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	105,5 (103,0 к январю - сентябрю 2022 г.)
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	104,3 к ноябрю 2022 г.
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	76,1 к ноябрю 2022 г.
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.	110,0 к январю – сентябрю 2022 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	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	128,9 к ноябрю 2022 г.
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	104,8 к ноябрю 2022 г.
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	109,9 к октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 830 – октябрь 2023 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	110,5 к ноябрю 2022 г.
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,2 к ноябрю 2022 г.
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	493,1 январь – октябрь 2023	351,1 январь – октябрь 2023
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	203,7 январь – октябрь 2023	235,5 январь – октябрь 2023
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,89 – 11 мес. 2023 г.

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>)
3. <http://global-finance.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-qodam/>

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей



- (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
 - 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
 - 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
 - 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
 - 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
 - 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
 - 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам 2023 г. (данные за январь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По первой оценке Росстата, рост **ВВП по итогам 2023 года** составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался **самым высоким за последнее десятилетие** (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. **Промышленное производство** по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска **обрабатывающей промышленности**, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом **«закрыли» год в плюсе практически все отрасли**.

Динамика производства **добывающей промышленности** по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. **Объём строительных работ** в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство **мяса** выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), **молока** – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), **яиц** – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году **грузооборот транспорта** составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но **без учёта трубопроводного транспорта** в прошедшем году **грузооборот** вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, **потребительская активность** населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала **уверенный рост**. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).



Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. **Уровень безработицы** по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) **номинальная заработная плата** увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в **реальном выражении** рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. **Реальные располагаемые доходы** росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли **оплата труда наёмных работников** +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и **доходы от предпринимательской деятельности** +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт **социальных выплат** +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом **доходы от собственности** внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек. 23	ноя. 23	окт. 23	сентя. 23	авг. 23	июл. 23	июн. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность															
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9	
Сельское хозяйство	-6,9	-8,7	6,6	-25,8	4,9	2,4	1,1	1,8	11,3	10,6	13,8	9,4	8,4	-9,7	
Строительство	7,9	6,6	6,7	7,5	2,7	7,5	9,1	18,0	7,5	10,2	7,2	6,8	5,1	7,6	
Оптовая торговля	19,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-19,7	-16,7	-20,8	-23,9	-19,9	2,1	5,3	
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,8	9,9	19,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	8,5	10,4	
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,8	-9,5	-9,5	4,8	7,8	
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,4	4,9	5,0	2,8	5,0	3,9	3,9	3,3	11,9	17,2	
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	20,8	
Грузооборот транспорта (из иск. трубопроводного)	-6,5	1,8	-6,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,9	4,3	5,8	
Грузооборот транспорта (из иск. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,8	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4	
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	9,7	8,7	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6	
Промышленное производство	3,8	4,1	2,7	4,5	6,3	8,4	6,7	-1,4	6,7	-1,3	-0,2	-1,4	8,3	8,3	
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,6	-1,8	8,6	-0,3	8,1	4,2	
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	6,9	13,0	13,6	13,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4	
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 (7,3) ¹	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4	
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	19,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,6	
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	42,0	52,3	58,0	23,1	-10,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2	
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,5	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8	



в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек. 23	ноя. 23	окт. 23	сентя. 23	авг. 23	июл. 23	июн. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	-	7,2	8,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,8	-1,9	-5,4	3,1	4,8	
Номинальная заработная плата рублей в % к соотв. периоду предыдущего года	70 969 ¹	-	-	73 383	73 838	70 639	73 534	86 778	65 338	71 377	61 385	63 784	68 101	57 364	
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	8,8	-	-	-	3,7 ¹	5,0 ¹	2,0 ¹	-0,8 ¹	1,1 ¹	-3,8 ¹	-1,8 ¹	2,3 ¹	3,8	
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ¹	5,2 ¹	4,4 ¹	-1,8 ¹	-0,1 ¹	-4,2 ¹	-0,7 ¹	1,4 ¹	3,3	
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (5A)	1,5 78,0 -	1,8 78,4 78,0	2,2 78,5 78,1	1,5 78,3 78,9	1,7 78,3 78,0	1,7 78,4 78,1	1,3 75,8 78,0	1,1 75,6 78,1	-0,8 74,9 -	-0,7 75,0 74,6	-0,6 75,1 74,8	-0,5 74,9 75,1	-0,4 74,7 75,2	0,6 75,3 -	
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (5A)	2,3 73,6 -	2,7 74,1 73,8	3,0 74,2 73,8	2,3 74,0 73,7	2,7 74,1 73,8	2,6 74,1 73,7	2,1 73,4 73,6	1,9 72,9 73,5	0,4 72,0 -	-0,2 72,2 71,9	3,0 72,2 71,8	0,6 72,2 72,0	1,6 71,9 72,1	1,6 71,7 -	
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (5A)	-18,6 2,4 -	-19,8 2,2 2,2	-17,5 2,3 2,2	-18,6 2,2 2,2	-23,2 2,2 2,2	-23,8 2,3 2,3	-18,9 2,4 2,8	-15,5 2,7 -	-16,7 3,0 2,8	-13,5 2,8 2,9	-14,1 2,9 2,9	-20,2 3,0 3,0	-25,1 3,1 3,1	-18,0 3,6 -	
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (5A)	-	81,0	81,0	80,9	81,0	81,0	80,9	80,8	-	80,3	80,3	80,5	80,9	-	
Уровень безработицы в % к рабочей силе (5A)	3,2 -	2,9 2,9	3,0 2,9	2,9 2,9	2,9 2,9	3,0 3,1	3,2 3,2	3,5 3,4	3,9 -	3,7 3,7	3,8 3,9	4,0 4,0	4,2 4,1	4,8 -	

Источник: Росстат, расчеты Механизма развития России

¹ Уточненные данные за 2022 г.² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.³ Январь-ноябрь 2023 г.⁴ Уточненные данные за 2022 г. и 2023 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек. 23	ноя. 23	окт. 23	сентя. 23	авг. 23	июл. 23	июн. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,8	4,1	3,7	4,5	9,3	8,4	8,7	-1,4	8,7	-1,3	-1,3	-1,4	8,3	8,3	
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,8	1,5	-1,8	0,6	-0,3	8,1	4,2	
добыча угля	1,5	-2,9	-4,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0	
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,9	8,0	2,8	
добыча металлогенной руд	-2,1	-1,8	-3,8	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-8,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2	
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	28,0	-15,9	-4,3	-4,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0	
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	18,8	0,8	8,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4	
пищевая промышленность	4,8	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	8,7	4,8	1,6	1,8	0,8	0,2	4,8	4,8	
в т.ч.															
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2	
напитки	1,4	2,6	-5,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	8,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6	
табак и табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-26,1	-11,8	14,9	-6,1	-8,9	6,9	-6,8	-22,6	-5,6	2,3	
текстильная промышленность	4,3	4,4	3,8	5,9	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,6	-0,3	5,8	11,6	
в т.ч.															
текстильные изделия одежды	0,8	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,9	-3,8	-4,3	-6,7	-6,2	1,2	15,1	
швейная и швейная из нее	4,1	-0,7	-3,2	-1,0	-1,5	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,8	8,4	7,4	
и текстильные изделия	12,3	16,1	6,4	29,5	22,1	13,8	13,8	4,8	7,3	4,0	7,2	5,5	18,1	16,7	
лесопромышленный комплекс	-6,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-18,1	-2,0	-8,3	-8,8	-1,3	8,7	10,5	
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,8	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,8	
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	8,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	35,4	4,8	9,8	6,9	-6,0	-3,8	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7	
производство кокша и нефтепродуктов	2,8	-1,9	-1,8	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-8,8	-8,2	0,7	-8,8	2,8	3,8	

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и структуре продукции и динамике промышленного производства (принят Росстатом 18.06.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс:	8,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,8	-4,8	-0,3	-8,8	-1,2	0,7	0,3	0,7
в т.ч.														
комбинаты, электростанции, оптика	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-6,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
электробудовление	1,0	18,3	13,6	28,5	15,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,6	28,9	14,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	0,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	0,0	10,6
автоматизированные системы и компьютеры														
прочие транспортные средства и оборудование														
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	3,6	5,1	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,4	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
металлургический комплекс:	9,3	6,8	3,6	7,1	18,9	10,4	14,2	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	0,4	-4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,8	-0,5	5,1	1,4	1,6	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,6	-3,4	4,0	1,7
добыча минеральных продуктов	27,8	20,9	13,1	13,4	48,9	37,0	36,1	20,6	13,4	13,1	22,0	-0,9	21,8	11,6
машиностроительный комплекс:	21,1	26,4	9,5	29,1	28,2	26,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-8,9	-8,0	3,5	11,8
в т.ч.														
комбинаты, электростанции, оптика	32,6	30,5	24,5	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	6,9
электробудовление	19,0	12,3	-3,4	33,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	8,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	4,5	3,8	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автоматизированные системы и компьютеры	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	32,3	27,6	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производств:	6,6	7,7	8,1	1,1	12,3	18,4	8,9	-6,0	0,8	-1,7	-8,8	0,9	0,4	-4,3
в т.ч.														
металлургия	20,7	33,9	27,1	30,0	38,6	35,2	22,7	-6,0	10,7	8,0	0,8	4,0	29,8	17,7
прочие добывающие отрасли	6,1	9,3	2,0	6,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	6,1	18,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	2,7	6,4	1,1	1,2	1,6	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	0,4	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставляется и распространяется информация по показателям производственно (распределение) 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.

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	64,7	92,7	80,8	90,8	94,1	81,0	72,7	67,5	82,3	99,4	66,0	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	16,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам негосударственных организаций (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	8,2	6,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевые кредитования экономики (в % п.п.)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	26,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,9	23,9	23,9	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,0	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itoqi_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства итоги 2023 года

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска **обрабатывающей промышленности**, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли **отрасли, ориентированные на внутренний спрос** – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако **экспортно ориентированные отрасли** также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане **итоги 2023 г. следующие.**

3.1. Так, **машиностроительный комплекс** показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.



Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+32,8% г/г), **прочих транспортных средств** (+25,5% г/г), **электрооборудования** (+19,0% г/г), **автопроизводство** (+13,6% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства **химических веществ и продуктов** (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство **пищевых продуктов** – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности **околонулевая динамика**. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и **предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых** (+1,0% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ¹, представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	2022	IV кв. 22	дек. 22	январь 23	февраль 23	март 23	апрель 23	май 23	июнь 23	июль 23	август 23	сентябрь 23	октябрь 23	ноябрь 23	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	8,6	-1,4	-8,3	-1,5	6,2	6,3	
Добыча полезных ископаемых	-1,5	-4,7	-5,5	-4,4	-4,1	-1,1	8,8	-5,3	1,3	-1,9	6,8	-6,6	7,6	4,2	
добыча угля	1,1	-3,9	-6,5	-4,0	2,3	2,6	6,3	-3,0	-1,9	3,4	-3,7	-3,4	6,6	8,0	
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,8	-6,8	-3,3	-2,3	-1,6	-3,7	-3,3	-6,6	-5,5	-2,2	1,6	1,2	
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	-26,6	-15,7	0,1	-5,7	-1,1	8,8	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,0	-8,6	6,3	-3,7	2,1	-6,8	9,1	-2,9	5,9	6,6	10,9	9,0	
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,1	9,5	19,2	16,4	0,5	8,3	-1,3	-8,5	-2,5	6,3	7,4	
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	4,8	4,4	4,6	5,7	6,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-6,8	0,3	4,1	4,2	
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6	
табачные изделия	-10,2	-21,4	-43,4	-23,0	-26,2	-11,8	15,0	-5,3	-7,1	6,6	-6,7	-22,5	-4,9	2,3	
текстильные изделия	4,3	4,4	3,8	6,7	6,2	7,2	6,6	0,7	3,8	7,2	4,6	-1,0	6,2	11,8	
пластмассовые изделия	0,0	5,8	5,3	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,5	-4,5	-5,4	1,0	1,0	15,1	
кожа и изделия из неё	4,1	-6,7	-0,2	-1,0	-3,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,3	0,4	5,6	7,4	
камень и изделия из него	12,3	16,1	6,4	21,5	23,0	14,7	14,6	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	18,7	
Дорожностроительный комплекс	-6,4	7,3	9,4	6,1	6,3	4,1	-1,4	-18,8	-2,8	-6,3	-8,9	-1,4	6,7	19,8	
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из лесоматериалов	-6,2	10,5	6,9	11,8	12,4	11,8	-2,2	-17,1	-10,1	-18,9	-10,4	-7,4	6,6	11,8	
добыча и бурение скважин	-1,4	2,8	6,7	1,9	5,5	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,6	12,2	
деятельность по сборке, монтажу и ремонту машин и оборудования	2,8	15,4	26,4	6,2	10,2	9,3	-8,9	-3,0	13,0	6,2	7,8	29,7	20,7	7,7	
Производство газа и нефтепродуктов	2,6	-1,9	-1,8	6,1	-1,9	6,9	8,4	2,8	-4,4	9,8	6,6	-6,4	2,6	3,8	
Химический комплекс	5,0	9,4	7,3	13,8	15,9	15,2	7,8	-4,8	-8,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	6,7	
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	4,0	7,4	6,1	11,7	15,0	13,8	5,1	-3,8	-3,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1	
пластмассовые изделия	1,9	18,3	19,6	28,8	18,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,6	26,9	14,3	
резиновые и пластмассовые изделия	6,2	10,0	7,1	9,9	19,7	18,8	12,6	-1,9	6,5	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	19,9	

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.03.2020 г. № 478) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.



производство прочих неметаллических минеральных продуктов	2,8	5,3	3,3	8,7	5,9	5,3	6,4	-5,1	3,8	-3,5	1,8	5,5	15,2	8,3
металлургический комплекс:	9,3	6,8	2,8	8,7	9,4	8,2	14,8	6,8	3,1	1,8	6,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-6,5	4,8	1,2	2,8	0,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	-4,8	1,7
заготовки металлов, литейный	27,8	25,3	53,1	8,3	34,5	31,5	28,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс:	21,1	28,4	6,6	26,0	28,2	27,9	32,8	3,5	-5,7	-8,6	-9,9	-8,7	3,8	11,8
в т.ч.														
машиностроение, электроника, оптика	32,8	38,8	24,0	35,0	37,4	42,1	38,8	18,8	9,3	7,1	7,8	10,8	14,4	9,9
электротехническое оборудование	19,0	12,3	-3,4	22,8	25,4	23,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,8
машины и оборудование, в т.ч. в других группировках	4,8	3,9	-3,8	8,8	12,7	10,7	0,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автомобильное, тракторы и сельскохозяйственные машины	13,6	37,5	21,4	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,6	-44,2	-47,6	-50,9	-52,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,8	10,5
прочие производства:	6,8	7,7	8,1	2,3	13,4	19,7	6,9	-4,7	-1,2	-2,7	-7,9	-8,3	6,8	4,3
в т.ч.														
мебель	26,7	33,8	27,1	42,0	45,7	41,6	20,3	-3,4	4,8	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие заготовки изделий	8,1	9,3	2,0	8,9	20,2	24,2	8,3	-8,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,3	8,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,8	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-8,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,8	1,6	-0,5	1,3	8,8	0,2	-8,3	9,5	6,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	3,8	3,5	3,4	-1,7	-8,3	-3,3	-8,3	-7,5	-4,1	8,1	12,6

Источники: Росстат; данные Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжения Правительства РФ от 25.04.2022 № 1074-р)

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskoe_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322eccef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе - декабре 2023 года (по состоянию на дату оценки данные за январь 2024 г. официально не опубликованы)

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

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели

	Декабрь 2023 г.	% к соответствующему у месту предыдущего года	Январь-декабрь 2023 г.	% к соответствующему периоду предыдущего года	Сравнено январь-декабрь 2022 г. в % к январь-декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн рублей	58194,4	136,4	477211,1	105,8	95,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м² общей площади жилых помещений	248670	181,2	885278	108,8	87,7
Грузооборот автомобильного транспорта организации (без рублей малого предпринимательства), млн т·км	206,9	136,9	2239,9	104,1	81,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	55321,4	103,5	557035,2	109,4	84,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	14782,3	104,8	785167,5	103,2	103,8
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	104,8	104,8	104,8	102,3	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ²	147,4	147,4	147,4	103,8	106,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	103,2	103,2	103,2	99,0	112,0
Средний индекс цен на продукцию (заготовки, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	108,0	108,0	108,0	106,4	112,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	85,3	85,3	85,3	119,7	162,6
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника ³	107,7	107,7	107,7	107,7	107,7
коэффициент, руб./млн	97472	110,8	103642	110,2	112,7
реальный	106,7	106,7	106,7	107,9	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,6	78,9	2,6	78,9	78,9

¹ По видам экономической деятельности «Объемы платных услуг населению», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха».² Абсолютные показатели за ноябрь, январь-ноябрь 2023 г., абсолютные – в % к ноябрю, январь-ноябрь 2022 г. и январь-ноябрю 2021 г.³ Данные уточнены в соответствии с рекомендациями Росстата и публикации данных по производству и оптовой торговле в декабре промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г.).Источник: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_12_2023.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – сентябрь 2023 год (по состоянию на дату оценки данные за октябрь – декабрь 2023 г. и январь 2024 г. официально не опубликованы)

За январь-сентябрь 2023 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-август 2023 года составляет 36 475,2 млн. руб. или 137,2% к соответствующему периоду 2022 года (26 590,7 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 – 30,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2023 года характеризуются следующими показателями:



- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2193,9 тонны;
- кондитерские изделия – 108 тонн;
- производство полуфабрикатов мясных – 187,9 тонны;
- производство рыбной продукции – 375,9 тонны;
- производство напитков – 1573 тыс. полулитров;
- производство пива – 5,7 тыс. дкл.

2. Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2023 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 15 405,2 тыс. рублей или 114,6% к соответствующему периоду 2022 года (соответствующий период 2022 года – 13 438,2 тыс. рублей).

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

- 111,28 тонны молока, что в действующих ценах составляет 9 458,8 тыс. руб.;
- 22,68 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 5 757,4 тыс. рублей.

3. Ввод жилья

За январь-сентябрь 2023 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 98,1 тыс. кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 78,1 тыс. кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 20,0 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.10.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 990 единиц, в том числе:

- 1 260 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 730 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилось в 1,5 раза и составляет 5 376 граждан (2022 – 3 589 граждан).

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2023 функционирует 460 объектов розничной торговли: 13 торговых домов, 163 продовольственных и 219 непродовольственных магазинов, 65 объектов мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.10.2023 года услуги общественного питания в городе предоставляли 180 предприятий на 8 639 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 067 посадочных мест.

По состоянию на 01.10.2023 на территории города функционирует 315 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.10.2023 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2022 года – 35), из них:

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

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2023 составляет 2 857,3 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2023 года составляет 98,1% при 97,6%, за январь-сентябрь 2022 года.

В 2023 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» выполнены работы по благоустройству дворовой территории по ул. Осенняя в районе домов №1,3,5 площадью 3 669,0 кв. м. Кассовое исполнение 100% - 19 259,8 тыс. руб., в том числе:

- 14 634,5 тыс. руб. – региональный бюджет;
- 4 625,3 тыс. руб. – местный бюджет.
- Дата начала работ по контракту – 19.03.2023, общественная приемка выполненных работ 15.08.2023.
- Выполненные работы по благоустройству включают: асфальтирование проездов, установка бортовых камней, ремонт тротуаров, устройство

травмобезопасным покрытием, озеленение, установку газонного ограждения, монтаж МАФ.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2023 года исполнен по доходам в размере 8 545,2 млн. рублей или 110,5% к соответствующему периоду 2022 года (7 732,2 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2023 года составляет 8 464 414,2 тыс. рублей или 64,6% от годового плана, в том числе:

- 3 725 167,6 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 68,8% от годового плана;
- 4 599 801,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 61,9% от годового плана;
- 139 445,2 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 53,8% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2023 составляет 113 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,15% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,43 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.10.2023 составляет 73357 человек.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2023 составляет 110 779 человек или 101,3% к соответствующему периоду 2022 года (109 374 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 110 262 человека или 101,1% к соответствующему периоду 2022 года (109 054 человека).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 64 898 руб. или 108,5% к соответствующему периоду 2022 года (59 797,9 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 28 106,26руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 29 039,08руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2023год – 16 951 руб.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.08.2023 составляет 115 512,2 руб. или 115,3% к соответствующему периоду 2022 года – 100 163,5 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/Kраткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%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. 7.

Таблица 16.

Общие показатели рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

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



Период	1-но комн., руб./кв. м	2-х комн., руб./кв. м	3-х комн., руб./кв. м	многокомн., руб./кв. м
4 кв. 2023 г.	128 154	115 809	108 955	105 504

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

2. https://docs.google.com/spreadsheets/d/1i6LGGXH7X4Pd16WSSW_1mi9_ceJSOGCQmhlG4nZtn0A/edit#gid=0&fvid=2081292517

3. Анализ оценщика.

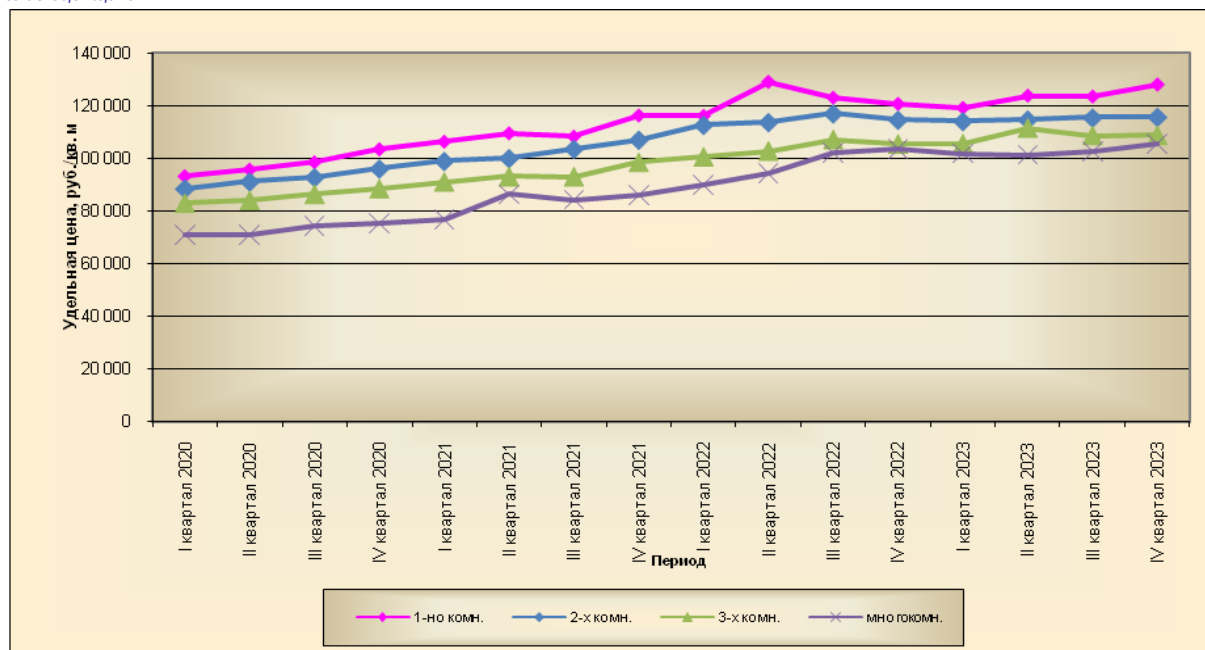


Рис. 7. Динамика изменения цен на рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1-но комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	3,41	0,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,57	1,76
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,68	3,47
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	2,13	1,34
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. - 3 кв. 2023 г.	рост	0,48	0,22
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. - 3 кв. 2023 г.	рост	0,65	1,71
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. - 3 кв. 2023 г.	рост	1,2	1,04

Источник: 1. Анализ оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 2,13% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,48% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,65% в квартал;

- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,2% в квартал.

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

Основные выводы

- за декабрь 2023 в городе Ханты-Мансийск наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Центральный, Гидронамыв, Нагорный;
- удельная цена предложения составила 116 279 руб. за кв. м. (-0,37% в сравнении с прошлым месяцем);
- в сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения уменьшилась на 436 руб. за 1 кв. м;
- за прошедший месяц объем предложения уменьшился на 114 квартир и составил 413 объектов.

Анализ предложения на вторичном рынке за декабрь 2023

За декабрь 2023 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 413 объектов за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение уменьшилось на 114 квартир или на 21,63%. В сравнении с прошлогодними данными предложение уменьшилось на 50 квартир (-10,80%).



Рис. 8 Структура предложения в разрезе комнатности

На вторичном рынке г. Ханты-Мансийск наибольшую долю составили 2-комнатные квартиры (43,8%) в количестве 181 квартира. Затем идут 1-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 136 квартир (32,9%). Количество 3-комнатных квартир составило 85 квартир (20,6%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Центральный — 137 объектов (33,17%), Гидронамыв — 106 объектов (25,67%), Нагорный — 64 объекта (15,5%).

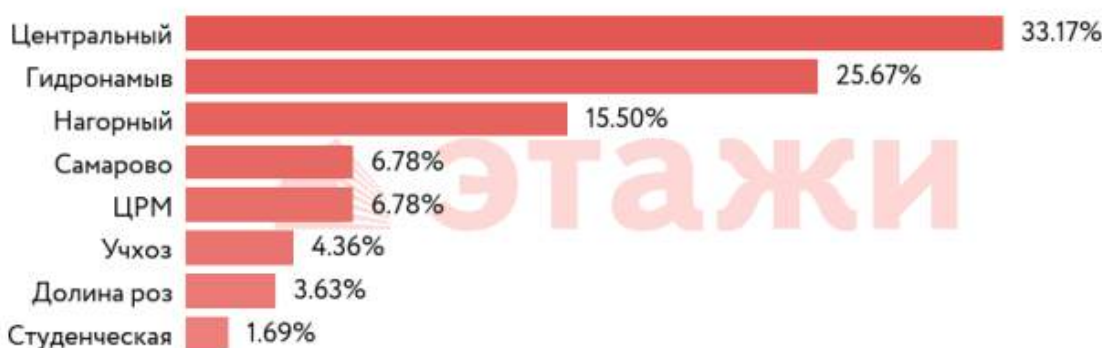


Рис. 9 Структура предложения в разрезе районов

Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за декабрь 2023

Удельная цена предложения за декабрь 2023 в среднем составляла 116 279 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она уменьшилась на 436 рублей за 1 кв. м. (-0,37%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 2 923 руб./кв. м. (2,58%).



Рис. 10 Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 128 154 руб. за 1 кв. м. Это больше на 740 рублей, чем в прошлом месяце (0,58%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 115 809 руб./кв. м., став меньше на 823 руб. (-0,71%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 108 955 руб./кв. м. и стали стоить больше на 120 руб. (0,11%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 105 504 руб., став больше на 617 руб. (0,59%).

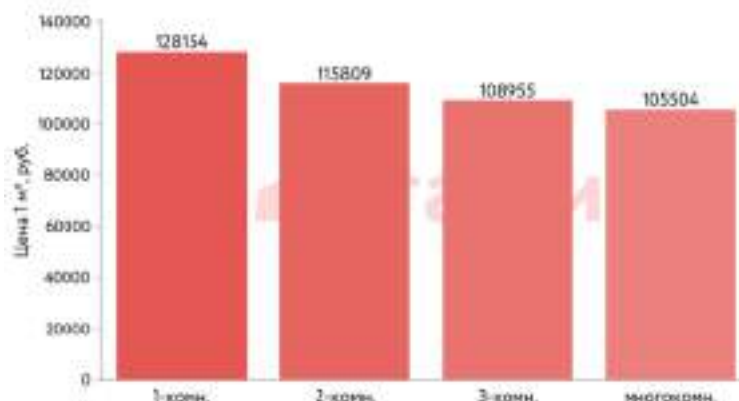


Рис. 11 Удельная цена квартир в разрезе комнатности

За декабрь 2023 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Ханты-Мансийск стал район Центральный — 119 659 рублей за кв. м., объем предложения в данном районе составил 137 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район ЦРМ, где в среднем удельная цена составила 119 084 рубля за кв. м. (28 квартир в предложении). На 3 месте — район Самарово с удельной ценой 118 496 рублей за кв. м. (28 квартир).

4 из 8 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.



Рис. 12 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://statielt.ru>, приведены на рис. 13.



Выходные данные: 10.01.2024

[illegible]

Срок продажи ограничен по сроку назначения объекта в третий вторник при выборе по каждому виду объекта не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации. Срок действия в отношении условий и правил приема заявок продлен до регулярной работы, при участии инвестора.

Myrica gale L. var. *gale* L. (var. *gale* L.)

№	Объемы выданных	Начало периода	Конец периода	Среднее значение	По периодам		
					а	б	в
1	Валовый внутренний продукт области (показатель до 75 млн)	2	3	4	5	6	
2	Валовый региональный продукт области (показатель до 100 млн)	1	7	4	3	4	
3	Валовый региональный продукт области (показатель 100 - 140 млн)	8	9	6	5	6	
4	Валовый региональный продукт области (показатель свыше 140 млн)	6	10	8	7	8	
5	Валовый региональный продукт области (показатель до 100 млн)	0	4	2	3	1	
6	Валовый региональный продукт области (показатель 100 млн и выше)	1	9	3	2	2	
7	Паритетное место (каждый раз)	1	7	3	3	3	

<http://www.sagepub.com>

1. Крім продажів згідніються до сплати невідомої обсягом з з'являється з'являється при виборі на основі ряду факторів з урахуванням рівня Російської Федерації. Сторінки даних факторів з урахуванням

[illegible]

1. При давлении артериальное и венозное наполнение не нарушается, в том числе при сильном кашле, обильном потоке выходящего воздуха, кашле, вызванном смехом.

№ 01-2024

[illegible]

По данным статистики, зарегистрированных на сайте «Российский фонд культуры» в 2014 году, в среднем в год в РФ регистрируется 100 тысяч человек.

– **Дистрибуция** постои в зависимост от вида на продукта. Например, за хранителни продукти дистрибуцията е по-сложна, отколкото за дрехи, които могат да се продават директно от производителя до потребителя. Дистрибуцията на услугите е по-сложна, отколкото на материалните продукти, тъй като услугите не могат да се съхраняват и транспортират.

В состав биологического заказника входят территории, расположенные в границах территории, отнесенной к территории заказника, а также территории, расположенные за границами территории, отнесенной к территории заказника, но имеющие значение для сохранения биологического разнообразия. В состав биологического заказника входят территории, расположенные в границах территории, отнесенной к территории заказника, а также территории, расположенные за границами территории, отнесенной к территории заказника, но имеющие значение для сохранения биологического разнообразия.

Примечание: информация о наличии и количестве сертификатов, выданных в Америке и Европе, а также о количестве сертификатов, выданных в других странах, доступна на сайте www.assess.com.

Рис. 13 Срок экспозиции для квартир

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

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО 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). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

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 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вновь вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Это привело к замедлению роста ВВП страны.

ст инфляции, задолженности и снижение доходов. Это привело к замедлению роста ВВП страны. Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам, наблюдается высокая инфляция.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранить



финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.



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

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

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

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, 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://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20февраль.pdf>

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

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

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

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 независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком жилой недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого объекта недвижимости. Для решения данной задачи был принят



подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной



недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, представлено в табл. 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;
- 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	Адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, Центральный район
	Типовая зона в пределах региона	1
	Район города	Центральный район города
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	старый фонд
Физические характеристики	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.

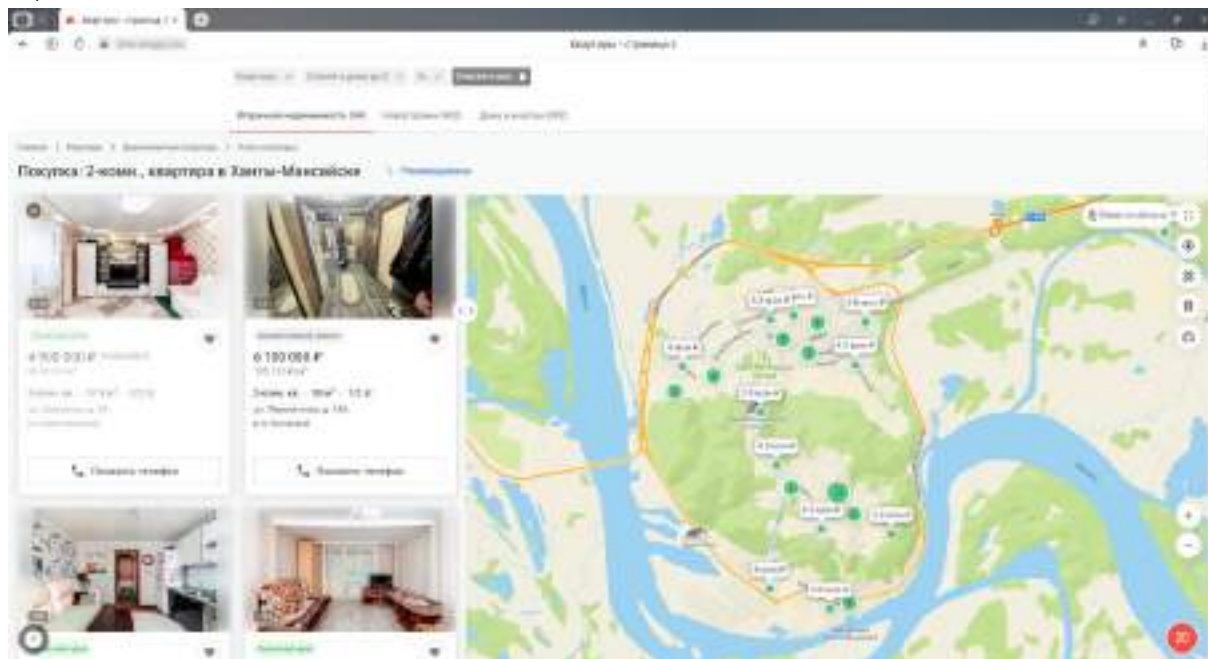
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые



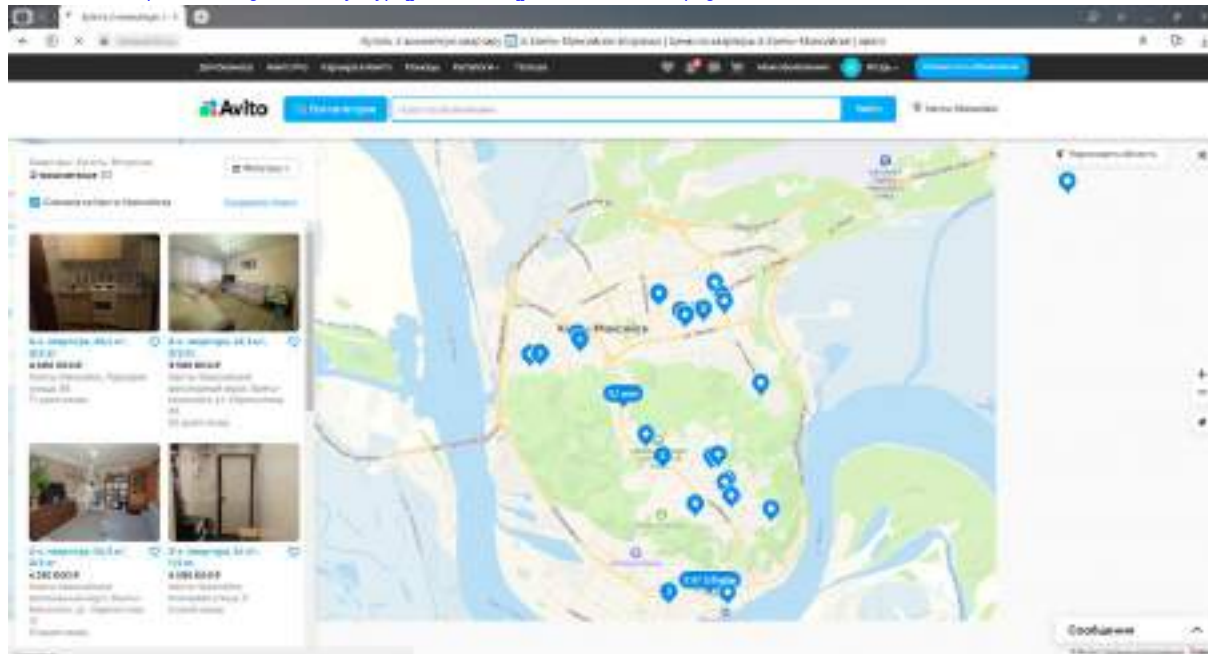
представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

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

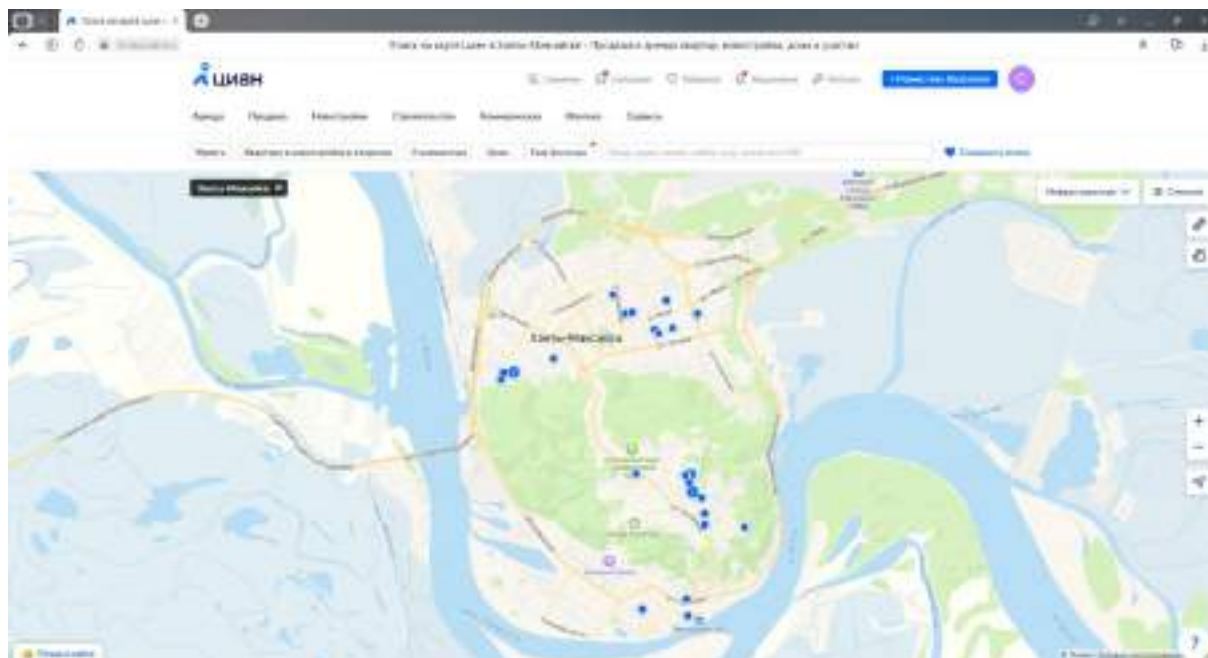


Источник: 1. [https://khm.etagi.com/realty/?type\[\]=flat&rooms\[\]=2&floors_max=2&page=2](https://khm.etagi.com/realty/?type[]=flat&rooms[]=2&floors_max=2&page=2)



Источник: 1. <https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/prodam/2-komnatnye/vtorichka-ASqBAQICAUSSA8YQAKDmBxSMUsoFIJZ?f=ASqBAQECAUSSA8YQAKDmBxSMUsoFIJZAUWQLhR7ImZyb20iOm51bGwsInRvIjoyfQ&localPriority=1&m ap=eyJzZWYy2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTU5OTk0NzE1ODc5Mjc2LCJsYXRUb3AiOiYxLjAyNzQxODc0NDM4NTgzNCwibG9uTGVMdCI6Njlu OTQyOTY5NzUwODkxMiwibG9uUmlnaHQiOiY5LjE4NjcyODkwNjE2NDYyfiSwiem9vbSI6MTNT9>





Источник: 1

https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99341314030861%2C69.02911541517818&deal_type=sale&engine_version=2&maxfloorn=2&offer_type=flat®ion=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 расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с оцениваемыми объектами.

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 28.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
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. Строителей, д. 105А
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1a6f5

Страница 49 из 182



Объект анализа	Адрес объекта
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 81
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39
Объект 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20
Объект 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21
Объект 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 40

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Объект 1	1	ТЗ № 4	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 2	1	ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 3	1	ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 4	1	ТЗ № 1	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 5	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 6	1	ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 7	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 8	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2
Объект 9	1	ТЗ № 3	Центральный	110,779	115 512,2

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)	2/2 (последний)	2	40,70	косметический ремонт
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	37,50	косметический ремонт
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	41,00	косметический ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	40,00	стандартный ремонт
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	40,90	косметический ремонт
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	51,90	стандартный ремонт
Объект 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	53,30	косметический ремонт
Объект 8	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	53,00	косметический ремонт
Объект 9	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	42,00	ремонт эконом класса

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	9,0	нет	раздельный
Объект 2	6,8	балкон	раздельный
Объект 3	8,6	нет	совмещенный
Объект 4	7,3	нет	совмещенный
Объект 5	7,4	нет	совмещенный
Объект 6	11	нет	раздельный
Объект 7	9,0	балкон	раздельный
Объект 8	9,0	балкон	совмещенный
Объект 9	10,0	нет	совмещенный

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	отсутствует
Объект 3	встроенная мебель
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует
Объект 6	встроенная мебель
Объект 7	встроенная мебель
Объект 8	встроенная мебель
Объект 9	отсутствует

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	4 200 000	103 194
Объект 2	3 700 000	98 667
Объект 3	3 900 000	95 122
Объект 4	5 000 000	125 000
Объект 5	4 300 000	105 134
Объект 6	4 900 000	94 412
Объект 7	5 150 000	96 623
Объект 8	5 000 000	94 340
Объект 9	5 000 000	119 048
	мин	94 340
	макс	125 000
	среднее	103 504
	медиана	98 667
	стандартное отклонение	11 259
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	10,88%

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 94 340 до 125 000 руб./кв. м.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- 1-но комн. квартиры – рост с темпом 2,13% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,48% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,65% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,2% в квартал.

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

- на рынке жилой недвижимости региона (1-но, 2-х, 3-х комн. и многокомнатные квартиры) спрос превышает предложение (фиксируется рост 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 использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

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

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

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

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

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

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

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

где:

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



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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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



определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более 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.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.



Таблица 31.

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

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

11. Передаваемые имущественные права

11.1. Передаваемые имущественные права

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), рассчитанные на основе данных экспертного вопроса и используемые для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав

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

Таблица 295. Значения корректировочных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершенное), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,83	0,87

⁷¹ Права аренды и права собственности от НДС не облагаются

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

Матрица коэффициентов

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог:		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершенное)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	1,00	1,05	1,12
	право требования (строительство дома только что завершенное)	0,94	1,00	1,11
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,85	0,93	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная 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 комфортности⁷¹

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Таблица 32.

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

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

Т3.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Т3.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

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

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

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

Таблица 326. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

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

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁷⁴

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

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

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

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



Таблица 33.

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

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

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 335. Значение «Скидки на торг» усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

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

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

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

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

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

4. Жилье повышенной комфортности.

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

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

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

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

3. Массовое современное жилье

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



Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Keywords: Support groups; caregivers; family caregivers; bereavement

По экономической сущности «прямые» и «косвенные» налоги можно подразделить на «первичные» (цели, функции, признаки те же, что и у налогов, взимаемых в соответствии с законодательством) и «вторичные» (цели, функции и признаки отличаются). Если цели, функции и признаки «первичных» налогов совпадают с теми, что указаны в законе, то «вторичные» налоги отличаются от них по одному или нескольким из названных признаков. Например, «вторичные» налоги могут отличаться от «первичных» по цели, функции, признакам или по всем названным признакам одновременно. В зависимости от того, по какому признаку «вторичные» налоги отличаются от «первичных», их можно подразделить на «цельные», «функциональные», «признаковые» и «комбинированные».

На основании изложенного предлагается считать, что в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 110 Конституции Российской Федерации, предусмотренной статьей 107 Семейного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми родители обязаны воспитывать своих детей, а также в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 63 Семейного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми родители обязаны заботиться о материальном и духовном благополучии своих детей, взыскать с ответчика алименты на содержание несовершеннолетнего сына.

№	Объекты недвижимости	Наличие границ	Вариант границ	Среднее значение по №	По вариантам		
					А, средняя	В, средняя	И, средняя
1	Надворный торговый рынок общей площадью до 75 кв.м.	0,52	0,51	0,85	0,86	0,55	0,55
2	Надворный торговый рынок общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,56	0,54	0,99	0,59	0,54
3	Надворный торговый рынок общей площадью 100 - 143 кв.м.	0,58	0,56	0,83	0,84	0,83	0,83
4	Надворный торговый рынок общей площадью более 143 кв.м.	0,07	0,55	0,52	0,83	0,52	0,84
5	Надворный торговый рынок общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,01	0,81	0,81	0,87	0,87
6	Надворный торговый рынок общей площадью 100 кв.м. и выше	0,91	0,89	0,86	0,87	0,88	0,88
7	Городские земли, включая мосты	0,56	0,56	0,85	0,86	0,55	0,55

Примечание

1. При записывании первоначальной информации необходимо помнить, что при выборе изданий следует учитывать не только год издания, но и место издания.

- [illegible]

- Г. Значит, опубликованный сайт интернет с предостережением общества «Инициатива» Российской Федерации, делая вывод, что не имеет отношения к некоторым характеристикам рыночной экономики, которая не при, одна, является.

Pa informacijai pateiktas įrašas nėra išsamus, todėl informacijai pateiktas įrašas yra tik informacinis ir neįtikinantis. (Jei įrašas pateiktas, tai 07.08.2023, x.)

- [illegible]

Источник: 1. <https://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-a/3329-skidki-na-tora-utorovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

1.3.2. Корректировки на утергование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Принадлежность отдельных данных, поступивших на сведениях риторических фигур, сети Интернет и из периодических изданий по ведаемости (табл. 1, 2, 3).

Таблица 1.3.2

Значения кривоизогон: из уторгования для областей принадлежности в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Учебно-научная
	Архитектура	Проектирование	Архитектура	Проектирование	Архитектура	Проектирование	Архитектура	Проектирование	
Крупные города									
Воронеж	6,1 (8)	6,8 (7)	6,6 (4,5)	6,7 (7,3)	6,7 (5,2)	6,7 (8)	6,8 (7,3)	6,8 (11)	6-11 (10,5)
Екатеринбург	5,4 (10,5)	5,7 (9)	5,6 (7,5)	5,9 (8)	6,4 (5)	6,4 (8)	6,4 (7)	6,4 (11)	6-12 (11)
Красноярск	6,4 (10,5)	5,8 (9,5)	5,6 (5)	6,0 (6)	6,4 (5)	6,4 (8)	6,4 (8,5)	6,4 (11)	6-11 (11)
Москва	6,1 (8,7)	5,8 (8,5)	5,6 (7,5)	6,0 (8,5)	6,7 (8,5)	6,7 (11,5)	6,7 (9)	6,7 (11,5)	6-12 (11)
Новосибирск	6,1 (8)	5,8 (8,5)	5,7 (8)	5,9 (8)	5,7 (8)	6,1 (8,5)	6,1 (9)	6,1 (11)	6-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5,7 (8)	5,8 (7,5)	5,6 (8,5)	6,0 (8)	5,7 (8)	5,7 (8)	6,0 (8)	6,0 (11)	6-12 (11)
С.-Петербург	5,7 (8)	6,8 (7)	5,6 (8,5)	5,9 (8,5)	6,4 (7)	6,4 (11)	6,0 (11)	6,0 (11)	6-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,8	6,7	5,6	5,6	5,8	5,8	5,8	5,8	5,9
Средние города									
Владивосток	1,6 (10,5)	5,10 (8,5)	5,8 (8,5)	6,30 (8)	6,7 (7,5)	6,7 (11,5)	6,8 (8,5)	6,8 (11)	6-13 (11)
Омск	5,6 (10)	5,8 (9)	5,8 (7)	6,1 (10,1)	5,8 (8,5)	6,1 (11)	5,8 (7,5)	6,1 (11)	6-13 (11)
Самарская	6,8 (7)	10,11 (11)	-	6,1 (10,1)	-	10,12 (11)	-	11,11 (11)	12,13 (11,5)
Ставрополь	4,7 (13)	5,10 (8,5)	5,8 (8,5)	5,12 (9,5)	5,7 (8)	5,12 (11,5)	5,7 (8)	5,12 (10,5)	10-13 (12,5)
Тюмень	4,6 (9)	6,11 (8,5)	5,7 (8)	6,12 (10)	6,7 (8,5)	6,7 (11,5)	6,8 (7)	6,8 (11)	10-14 (11)
Тверь	4,7 (12,5)	5,8 (7,5)	5,7 (8)	6,1 (9,5)	6,8 (7)	6,7 (11)	5,8 (7)	10,14 (11)	13-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,4	6,8	6,8	10,4	7,2	11,2	11,2
Небольшые города и поселковые пункты									
Меленькая область	1,7 (8)	6,11 (8,5)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	7,13 (8)	11,14 (11,5)	8,16 (8)	12,14 (11)	12,14 (11)

Примечания: В таблице указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ специализированной службы при поддержке Фирмы «Специализированные системы и материалы» - «Атлас» и «Атлас».

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 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

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1af15

Страница 59 из 182

использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72 - 0,78
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственными районами	0,67	0,63 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,67	0,62 - 0,62
4. Жилые повышенный комфортности		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 - 0,87

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,77 - 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76 - 0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,88
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственными районами по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	0,61 - 0,75
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,55 - 0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,66	0,57 - 0,74
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,56 - 0,73
6	Курортные регионы	-	-

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

Матрица коэффициентов

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

Статус населенного пункта	Аналог				
	I	II	III	IV	V
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
I	1,00	1,20	1,30	1,50	1,75
II	0,83	1,00	1,11	1,25	1,48
III	0,75	0,90	1,00	1,12	1,31
IV	0,67	0,80	0,89	1,00	1,16
V	0,57	0,69	0,76	0,86	1,02

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

Статус населенного пункта	Аналог	
	I	II
4. Жилые повышенный комфортности		
I	1,00	1,17
II	0,85	1,00

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,76	0,68 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66 - 0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,67 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,73	0,65 - 0,80
6	Курортные регионы	-	-

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

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,59	0,49 - 0,69
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,45 - 0,66
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,57	0,47 - 0,67
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,57	0,46 - 0,67
6	Курортные регионы	-	-

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилые повышенной комфортности⁵

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,79 - 0,92
2	Санкт-Петербург		
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,77 - 0,94
6	Курортные регионы		

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

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

Таблица 37.

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

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91 - 0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85 - 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79 - 0,83
Средние города, промзоны	0,71	0,68 - 0,74
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, города, зоны точечной застройки	0,93	0,92 - 0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87 - 0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81 - 0,85
Средние города, промзоны	0,75	0,72 - 0,79

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

Матрицы коэффициентов

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,00	1,16	1,23	1,40
	II	0,92	1,00	1,06	1,13	1,28
	III	0,86	0,94	1,00	1,07	1,21
	IV	0,81	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,71	0,78	0,83	0,88	1,00

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

4. Жилые повышенной комфортности		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,06	1,13	1,20	1,33
	II	0,93	1,00	1,06	1,12	1,24
	III	0,88	0,96	1,00	1,06	1,17
	IV	0,83	0,89	0,94	1,00	1,10
	V	0,75	0,81	0,86	0,91	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. 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 жилье⁴¹

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,74 - 0,86
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74 - 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,75 - 0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,78 - 0,90
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности⁴⁶

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,80 - 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,78 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,73	0,55 - 0,81
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,52 - 0,79
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,64 - 0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,72	0,64 - 0,80
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83 - 0,92
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,82 - 0,94
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилищная стоимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,58 - 0,83
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,58 - 0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,70 - 0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,69 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по
Полной версии.

**Значения корректирующих, усредненных по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84 0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71 0,79

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по
Полной версии.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

**1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской
постройки, 3. Массовое современное жилье⁴⁵**

Таблица 224. Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83 0,91
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,87	0,81 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,85	0,79 0,91
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,86	0,80 0,92
6	Курортные регионы	-	-

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по
Полной версии.

Матрица коэффициентов

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,36
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости по
Полной версии.

Таблица 225. Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,76	0,65 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс чел.	0,75	0,66 0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс чел.	0,76	0,67 0,86
6	Курортные регионы	-	-



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

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

Таблица 39.

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

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
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			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

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

Матрицы коэффициентов

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

		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект аналог	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

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

		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект аналог	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности¹³

Таблица 126. 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	0,95	0,93	0,99
2	Санкт-Петербург	0,97	0,95	1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94	0,99
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,94	1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,96	0,93	0,99
6	Курортные регионы	-	-	-

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

1. Старый фонд¹⁴

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,77	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	-	-	-
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,76	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,69	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,67	0,82
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,72	0,63	0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,71	0,64	0,77
6	Курортные регионы	-	-	-



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

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

Таблица 40.

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

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96	0,97
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,88	0,90

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

Матрица коэффициентов

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,00
	последний этаж	0,97	1,00	0,95
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 171. Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,98	0,96	1,00
2	Московская область	0,97	0,94	0,99
3	Санкт-Петербург	0,98	0,96	1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,96	0,93	0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,94	0,99
7	Курортные регионы	-	-	-

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Московская область	0,92	0,88	0,96
3	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,97
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,99	0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,93	0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,90	0,96
7	Курортные регионы	-	-	-



Сравнительная оценка недвижимости-2023. Экономическая. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный рынок недвижимости.
Полный текст.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

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

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

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

Этаж	Комментарий
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом 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»). много, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещений. Этаж считают цокольным, если его перевернули выше отметки земли менее 2 м
цокольный этаж	

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

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

Сравнительная оценка недвижимости-2023. Экономическая. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный рынок недвижимости.
Полный текст.

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

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

Сравнительная оценка недвижимости-2023. Экономическая. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный рынок недвижимости.
Полный текст.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91 - 0,93
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,85 - 0,91

Сравнительная оценка недвижимости-2023. Экономическая. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характерный рынок недвижимости.
Полный текст.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,83 - 0,92
2	Московская область	0,88	0,84 - 0,93
3	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,94
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,88	0,83 - 0,92
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,92
7	курортные регионы	0,89	0,83 - 0,92

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

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

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

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

Важная информация. Элемент сравнения «количество комнат» матрицы составлен с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать для этих корректировок одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91 - 0,93
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,86	0,85 - 0,86
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной/трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,92 - 0,93
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88 - 0,89

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

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

Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог		
	средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
средний этаж	1,00	1,00	1,14
мансардный этаж	0,92	1,00	1,04
цокольный этаж	0,86	0,95	1,09

Таблица 41.

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

Матрица коэффициентов

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
1-комнатная	1,00	1,09	1,25
2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности	аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
1-комнатная	1,00	1,08	1,14
2-3-комнатная	0,93	1,00	1,06
4- и более комнатная	0,86	0,95	1,00

Таблица 42.

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

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

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов²⁰

Усредненные данные по России

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

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

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

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

Московская область

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

Площадь, кв.м.	аналог				
	до 30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	до 30	1,00	1,10	1,16	1,23
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,11
	50-90	0,88	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,82	0,90	0,95	1,00

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

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

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

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

Площадь, кв.м.	аналог				
	до 30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	до 30	1,06	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

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

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

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

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

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

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

г. Москва

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

Площадь, кв.м. ²⁰	аналог			
	до 30	30-50	50-150	
объект оценки	до 30	1,00	1,21	1,31
	30-50	0,83	1,00	1,09
	50-150	0,76	0,92	1,00

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

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

г. Санкт-Петербург

Таблица 164. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м. ²¹	аналог			
	до 30	30-50	50-150	
объект оценки	до 30	1,00	1,05	1,12
	30-50	0,94	1,00	1,08
	50-150	0,89	0,94	1,00

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

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м.	аналог				
	до 30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	до 30	1,06	1,09	1,14	1,20
	30-50	0,92	1,00	1,05	1,10
	50-90	0,87	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,83	0,91	0,95	1,00

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

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



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

Таблица 43.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия 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	1,06	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

ценны квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
Объект оценки	3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м	
	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90	
	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93	
	1,06	1,05	1,00	0,96	0,97	
	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02	
	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 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91 0,93

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

Матрица коэффициентов

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

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	есть	нет
есть	1,00	1,08
нет	0,92	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. 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 211. Отношение удельной цены квартиры с балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией.

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

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

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



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

Среднотипичная оценка недвижимости-2022. Если недвижимость. Квартиры.
Курсы/рубли/американцы и соотношение рынка недвижимости.
По всем вопросам

Матрица коэффициентов

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

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

Справочник ориентира в единичности 2023. Единичности. Еднотем
Корректировка коэффициентов приспособимости разных единиц измерения.
Полная версия

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности⁶⁴

Таблица 271. Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,92 - 0,98
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96 - 1,02
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94 - 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,97	0,95 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,98	0,96 - 1,00
6	всего городов	-	-

Таблица 46.

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

Keywords: Workplace spirituality; religiosity; spirituality; spirituality at work; spirituality in the workplace

Корректировка удельной рыночной стоимости на Тип и количество связей нейтроны

[illegible]

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:

- Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00
4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1af15

- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

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

Таблица 254. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	2200	1400	3600
Эконом	3400	2200	5600
Стандарт	7200	4700	11900
Премиум	13800	9000	22800

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

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки					
Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
Эконом	5600	2000	0	-4300	-17200
Стандарт	11900	8300	4300	0	-10900
Премиум	22800	19200	17200	10900	0

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

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

Таблица 48.

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

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

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

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

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



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

Таблица 49.

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

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

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,06	1,12
от 500 до 1000	0,94	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,96	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,07	1,10
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,90	0,96	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,91	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

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

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

Таблица 50.

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

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

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

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности⁴²

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

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



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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

Таблица 51.

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

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской застройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93	0,95

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 95. Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,99
2	Московская область	0,95	0,91	0,98
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,91	0,98
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,91	0,98
7	курортные регионы	0,94	0,91	0,98

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

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,89	0,95
2	Московская область	0,95	0,91	0,98
3	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90	0,96
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,93
7	курортные регионы	0,90	0,87	0,93

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

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1a6f5

Страница 73 из 182



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

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

Таблица 52.

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

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,52	0,50 0,54

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по категориям городов
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной
комфортности⁶²

Таблица 203. Отношение удельной цены квартиры без
видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры
с хорошими видовыми характеристиками

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,88 0,96
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87 0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89 0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85 0,96
6	Курортные регионы	-	-

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

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 2,13% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,48% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,65% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 1,2% 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, 3-х комн. и многокомнатные квартиры) спрос превышает предложение (фиксируется рост цен).

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как «средняя». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается около 3 месяцев.

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

- от 0,22% до 3,47%.

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

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



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

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).



Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:



- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж. Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м, 1 м², 1 м³) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).



Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустраняемым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных



стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка



оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.



недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта (объектов) оценки представлен в табл. 53.

Таблица 53.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
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



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) завершающихся 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.



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.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.



Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м общей площади квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) объектов анализа.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально приближенные по местоположению к адресу объекта (объектов) оценки, и наиболее схожие по физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 54.

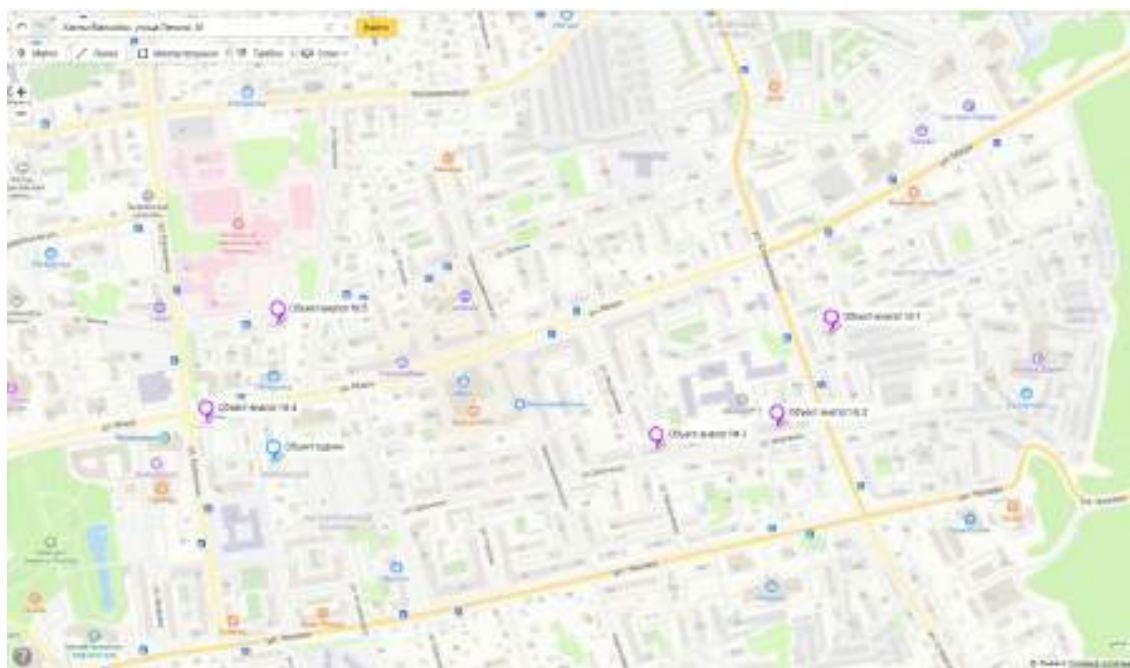
Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2/2 (последний)	40,70	4 200 000	103 194
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1/2 (первый)	37,50	3 700 000	98 667
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1/2 (первый)	41,00	3 900 000	95 122
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	2/2 (последний)	40,00	5 000 000	125 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	1/2 (первый)	40,90	4 300 000	105 134

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 14.



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 14. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города (район города);
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь, кв. м;
 - площадь кухни, кв. м;
 - наличие балкона;
 - тип санузла;
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение 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:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, д. 105А	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 81	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 4	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города
численность населения пункта, тыс. чел.	110,779	110,779	110,779	110,779	110,779	110,779	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	115512,2	115512,2	115512,2	115512,2	115512,2	115512,2	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	первый	последний	первый	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	38,2	40,7	37,5	41,0	40,0	40,9	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	6,5	9,0	6,8	8,6	7,3	7,4	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь кухни
наличие балкона/поджи	нет	нет	балкон	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	требует косметического ремонта	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт	косметический ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует	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 на местоположение (в части адресного ориентира (типовой зоны в пределах города));
- 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 на физические характеристики (в части поправки на тип санузла);
- поправку физические характеристики (в части поправки на тип отделки);
- поправку на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 56.

Таблица 56.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде на активном рынке в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по коллективному мнению экспертов - оценщиков)	5,9
Подтверждение информации			
Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия			
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов			
Таблица 325. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 1. Старый фонд.			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,7%	2,9% - 8,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	2,8% - 8,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,6%	2,6% - 8,5%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,8%	3,1% - 8,6%
6	Курортные регионы	-	-
2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.	Среднее значение при продаже квартир в старом фонде на активном рынке в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по мнению сотрудников банковских структур)	7,7
Подтверждение информации			



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

Справочник поправки к недвижимости 2023. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты к характеристикам рынка недвижимости
По всей России

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов¹⁰⁰

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

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

3

Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Среднее значение при продаже квартир в средних городах

8,8

Подтверждение информации

СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов в корректировке.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Индикаторы	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Среднее значение
	Архитект.	Планиров.	Архитект.	Планиров.	Архитект.	Планиров.	Архитект.	Планиров.	
Крупные города									
Архитект.	5,3	6,8	5,6	6,9	4,7	6,10	5,8	6,11	5-12
Планиров.	(4,0)	(7,1)	(4,5)	(7,3)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,0)	(6,0)
Санкт-Петербург	5,4	7,7	5,6	7,8	4,4	6,10	6,8	6,12	5-13
Планиров.	(3,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,1)	(5,1)	(7,7)	(6,1)	(6,1)
Краснодар	5,5	7,8	5,6	8,10	4,4	6,10	5,8	6,11	6-13
Планиров.	(3,3)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,1)	(5,1)	(7,7)	(6,1)	(6,1)
Москва	4,3	7,8	5,6	8,10	4,7	6,11	5,8	6,12	10-13
Планиров.	(3,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Новосибирск	5,5	7,8	5,7	8,10	5,7	6,11	4,8	6,12	6-13
Планиров.	(4,0)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,1)	(5,1)	(7,7)	(6,1)	(6,1)
Рязань	5,5	7,8	5,6	8,10	5,7	6,11	4,8	6,12	10-13
Планиров.	(4,0)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,1)	(5,1)	(7,7)	(6,1)	(6,1)
С.-Петербург	5,5	7,8	5,6	8,10	4,4	6,11	6,11	6,12	10-13
Планиров.	(4,0)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,1)	(5,1)	(7,7)	(6,1)	(6,1)
Среднее по крупным городам	5,6	6,9	5,6	6,9	5,1	6,1	5,8	6,11	20,8
Средние города									
Архитект.	5,4	7,10	5,6	8,10	4,7	6,11	6,8	6,12	10-14
Планиров.	(4,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Омск	5,4	7,9	5,6	8,12	5,4	6,12	5,8	6,12	10-12
Планиров.	(4,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Самарское	6,8	10,12	-	8,12	-	10,12	-	10,12	12-13
Планиров.	(7,1)	(11,1)	-	(10,1)	-	(11,1)	-	(11,1)	(10,1)
Стерлитамак	4,7	7,10	5,6	8,12	5,7	6,12	5,7	6,11	10-13
Планиров.	(3,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Тюмень	4,8	8,11	5,7	8,12	4,7	6,12	6,8	6,12	10-14
Планиров.	(4,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Татарь	4,7	7,8	5,7	8,11	4,8	6,12	5,8	6,12	11-14
Планиров.	(3,1)	(10,0)	(5,5)	(8,0)	(3,5)	(6,1)	(7,4)	(6,1)	(6,1)
Среднее по средним городам	5,1	7,8	5,6	8,8	4,9	6,4	5,8	6,12	11,2
Небольшые города и населенные пункты									
Архитект.	5,7	8,11	6,8	10,12	5,1	11,14	6,11	10,14	11-14
Планиров.	(4,1)	(10,0)	(7,3)	(11,1)	(3,5)	(12,1)	(6,1)	(11,1)	(11,1)
Примечание: В таблице указаны средние значения. По данным исследования рынка жилья РФ за последние 12 лет при условии собственности владельца в марте и в мае, в зависимости от региона.									

4

Данные, представленные на аналитическом портале www.statirel.ru

Значение при продаже квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м в городах группы Б

5,0

Подтверждение информации



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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Keywords: *Repetitive trauma; anger; coping; PTSD*

— коэффициент торгово-от цены розничного предложения «тарифа» и рыночной цены. Коэффициенты торгово-от тарифа продаем новых «тариф» и розничного рынка = коэффициент цен «тариф» (рыночная цена) / цена розничного рынка розничного предложения «тариф»

По результатам рыночной оценки процедуры и результатов оценки достоверности и прозрачности процедуры по цене, стоимости, качеству, срокам, условиям и результатам выполнения. После цены и стоимости приобретения в течение 12 месяцев после даты оценки рыночной, по всем этапам процедуры и по результатам оценки качества и сроков выполнения. Если по результатам оценки процедуры, по ее итогам «высокий» балл заведен со стороны заинтересованных покупателей, то для оценки, когда цена будет снижена по результатам оценки и уровням надежности оценки на три. Также в качестве результата оценки рыночной процедуры 20% процентов от суммы превышения оценки процедуры, которая не превышает по превышению (цена).

На основании их исследований ученые обнаружили, что в течение жизни человек испытывает в среднем 100 000 различных эмоций, из которых 86 000 являются негативными, а 14 000 – позитивными. При этом негативные эмоции в среднем длятся в 6 раз дольше, чем позитивные.

№	Объект недвижимости	Нормативная ставка	Фактическая ставка	По результатам Т		
				А, руб/м²	Б, руб/м²	В, руб/м²
1	Водопровод, тепловой пункт, общед. водоснабж. до 75 кв.м.	6,92	0,50	0,95	0,96	0,95
2	Водопровод, тепловой пункт, общед. водоснабж. до 100 кв.м.	8,91	0,58	0,94	0,93	0,93
3	Водопровод, тепловой пункт, общед. водоснабж. 100 - 143 кв.м.	8,08	0,66	0,93	0,94	0,94
4	Водопровод, тепловой пункт, общед. водоснабж. более 143 кв.м.	8,07	0,56	0,92	0,93	0,92
5	Водопровод, канализация, общед. водоснабж. до 100 кв.м.	6,92	1,03	0,81	0,81	0,81
6	Водопровод, канализация, общед. водоснабж. более 100 кв.м. в здании	8,91	0,99	0,86	0,81	0,86
7	Пароснабжение, отопление, вентиляция	8,58	0,58	0,95	0,96	0,95

Примечание

1. При дослідженні організмів, що вивчаються, необхідно врахувати, що вони є організмами, що належать до виду *Neurospora crassa*, який є організмом, що належить до виду *Neurospora crassa*.

01.01.2024

[illegible][illegible]

По материалам публикации запрещается дальнейшее использование информации и материалов, размещенных в сети Интернет, без письменного разрешения ООО «СЭП»

[illegible]

Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселение «Истра», д. Покровское, № 10
Телефон: +7(498) 642-10-00
E-mail: info@istramuseum.ru

• **Служба** – это группа людей и материальных ресурсов, работающих на достижение целей организации.

Среднее значение, с учетом округлений	6,9
---------------------------------------	-----

Источники. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже квартир в размере (минус) 6,9%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 110,779 тыс. чел... (<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-сентябрь%202023%20года.docx) (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202023%20года.docx>)).

В рамках настоящего отчета поправка на уторгование рассматривалась для активного рынка, так как в результате проведенного оценщиком анализа, установлено, что на дату проведения оценки в открытом доступе имеется информация о достаточном количестве предложений на продажу объектов, аналогичных 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 характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 57.

Таблица 57.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на местоположение в больших, крупных и крупнейших городах

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Публикации](#)
[Об услугах](#)
[Как пользоваться](#)
[О нас](#)
[Контакты](#)
[Партнерам](#)
[Дополнительно](#)
[Помощь](#)
[Контакты](#)
[Помощь](#)
[Контакты](#)

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.01.2024 года

Источник: Бюро оценки квартир (публикация 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - это разница удельной рыночной стоимости квартиры в административно-культурном центре города.

В расчету приняты рыночные цены предложенной пар: аналогичных по параметрам квартир: пространственная доступность, тип, этажность, состояние и архитектура дома, этаж, вид, общий метраж квартиры, количество комнат, количество ванных и санузлов, количество балконов, лоджий, площадь кухни, санузла, парковочного места, типовой план, местоположение.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший период

Диагностика	Характеристика ценовой зоны	Максимальный коэффициент	Минимальный коэффициент	Средний коэффициент
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется развитыми объектами культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	1,00		1,00
2	Центральные деловые районы города. Характеризуются наличием объектов культуры и развлекательных центров, бизнес-центров, развитой инфраструктурой, наличием объектов социальной инфраструктуры, развитой транспортной доступностью, наличием объектов культуры, спорта, досуга, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,84	0,93	0,88
3	Административные деловые районы города. Характеризуются наличием объектов культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,71	0,94	0,85
4	Средние районы города, близкие к административно-культурному центру города. Характеризуются развитыми объектами культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,75	0,90	0,86
5	Средние районы города, близкие к центру города. Характеризуются развитыми объектами культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,65	0,76	0,82
6	Средние районы города, близкие к центру города. Характеризуются развитыми объектами культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,45	0,83	0,56
7	Периферийные районы города, близкие к центру города. Характеризуются развитыми объектами культуры, государственными и муниципальными учреждениями культуры, финансовыми, деловыми, образовательными, медицинскими, спортивными, культурными, социальными, коммунальными, промышленными, транспортными объектами, развитой инфраструктурой, наличием ресторанов и кафе, а также развитой транспортной доступностью проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.	0,35	0,75	0,55

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3328-na-mestopolozenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

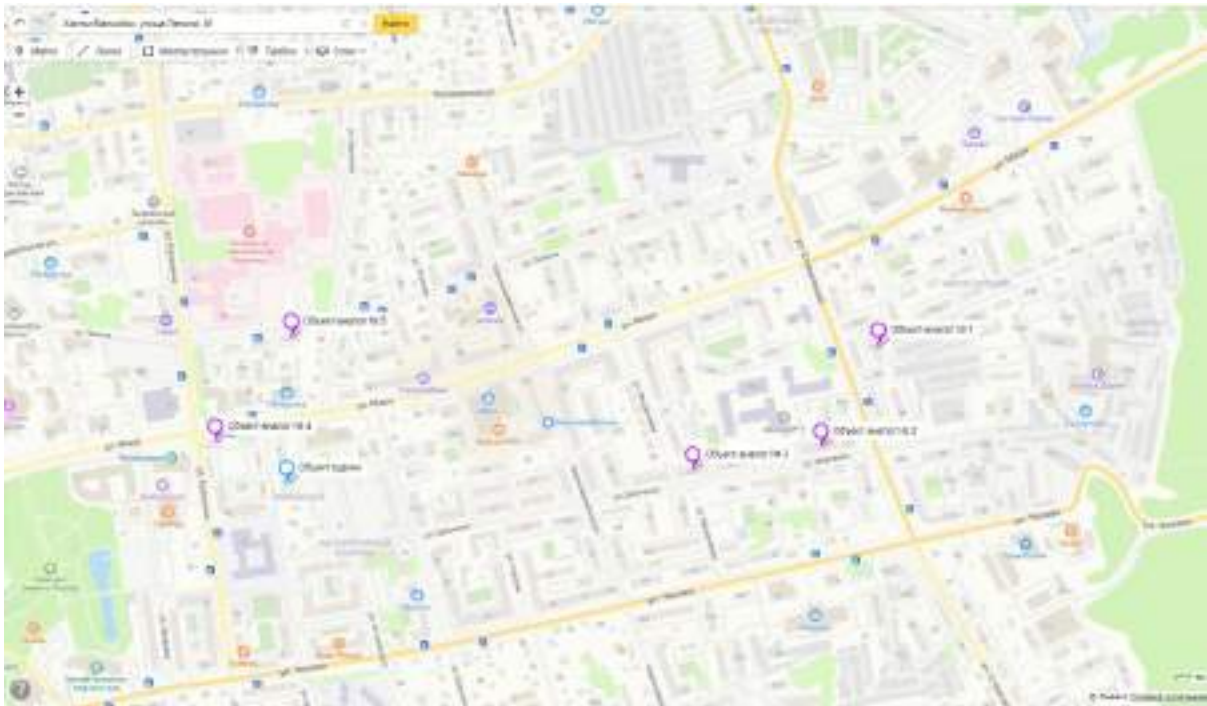
Объект оценки, как и объект-аналог № 4, расположен в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 1 (административно-культурный, исторический центр города).

Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административный центр городского округа).

Объект-аналог № 5 расположен в районе с признаками типовых территориальных зон города ТЗ № 1 и ТЗ № 3 (административно-культурный, исторический центр города и административные центры городского округа).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались верхние границы коэффициентов, представленных в табл. 57, т.к. объекты-аналоги находятся в одном районе города и на незначительном удалении от местоположения объекта оценки.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 15.



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 15. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$\Pi = \left(\frac{K_{оц}}{K_{оА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{оц}$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города;

$K_{оА}$ - верхняя граница значения коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города.

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения поправки на местоположение					
Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для объекта оценки		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ № 1	1	ТЗ № 4	0,96	4
Объект-аналог 2	ТЗ № 1	1	ТЗ № 3	0,94	6
Объект-аналог 3	ТЗ № 1	1	ТЗ № 3	0,94	6
Объект-аналог 4	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0
Объект-аналог 5	ТЗ № 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	0,965 ((1+0,94)/2=0,97)	3

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

Источник: 1. . <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3328-na-mestopolozenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

2. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на этаж расположения объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на этаж расположения объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

При проведении настоящей оценки поправка на этаж расположения определена на основе значений,



представленных в табл. 59.

Таблица 59.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

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

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

Матрица коэффициентов

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

1. Старый фонд. 2. Массовые жилые советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

Объекты-аналоги №№ 2, 3 и 5, как и объект оценки расположены на первом этаже жилого дома. Соответственно значение данной поправки для этого объекта-аналога равно 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 1, и 4 расположены на последних этажах жилых домов. Соответственно значение данной поправки для этих объектов-аналогов равно (минус) 4%.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры).

На стоимость объектов жилой недвижимости (квартир) оказывает влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 60.

Таблица 60.

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

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

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

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

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

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

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 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
Общая площадь, кв. м	38,2	40,7	37,5	41,0	40,0	40,9
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. 62.

Таблица 62.

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

Матрица коэффициентов

Таблица 113

цены квартир для классов:		Аналог				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые комплексы комфортности		1 кв. м	7 - 10 кв. м	10 - 15 кв. м	15 - 20 кв. м	20 кв. м
Объект оценки	3 - 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 - 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 - 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 - 20 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 20 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

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

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в табл. 62.

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
Площадь кухни, кв. м	6,5	9,0	6,8	8,6	7,3	7,4
Значение коэффициента		0,93	1,0	0,93	0,93	0,93
Значение поправки, %		-3	0	-3	-3	-3

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) наличие балкона/лоджии в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья наличие балкона/лоджии в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие балкона/лоджии для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия балкона/лоджии для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 64.

Таблица 64.

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

Таблица 218. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,09
		0,92	1,00

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



Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Наименование параметра	Результаты расчета поправки					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	балкон	нет	нет	нет
Значение коэффициента		1	0,92	1	1	1
Значение поправки, %		0	-8	0	0	0

Источники: 1. Расчеты оценщика.

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) тип санузла в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья тип санузла в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип санузла для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от типа санузла для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 66.

Таблица 66.

на Тип и количество Санузлов в квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Корректировка удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартир:

В расчет приняты рыночные цены предлагаемой под закладку квартир: расположение, транспортная доступность, тип здания, состояние и внутреннее оснащение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерно-технических сетей, наличие гаража, парковочного места, озеленения территории и количества саженцев.

Метод расчета: "Экспертный метод" с учетом актуальных рыночных данных по аналогичным объектам

№	Характеристика параметра, соотношение	Норматив баллов	Баллы фактуса	Среднее значение
1	Подобраный или санузел (1 ванная оборудована 1 туалетом – стандартное решение)			1,00
2	Самостоятельный душевой (ванная) и туалет – в одном помещении	0,95	0,95	0,95
3	Два унитаза (два туалета, ванны, душевые – отдельно)	1,02	1,02	1,02
4	Отсутствует в квартире собственная ванная комната (вместо ванной комнаты – место общего пользования) / отсутствует в квартире собственный санузел (Есть отдельный вход со своим санузлом) *(Многоквартирные / коммунальные / общежитийные квартиры)	0,87	0,86	0,86

Источник: 1. <https://statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-o/3344-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

где:

K_{ou} - среднее значение коэффициента для оцениваемого объекта, представленное в таблице выше;

K_{04} - среднее значение коэффициента для объекта-аналога, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Значение коэффициента	1	1	1	0,98	0,98	0,98
Значение поправки, %		0	0	2	2	2

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (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:

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

По качеству отделки обычно выделяют следующие виды ремонта:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку);
- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки).

В табл. 68 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).

Таблица 68.

Описание видов (типов) ремонта (виды ремонтных работ)	
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.
Эконом	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; шпаклевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпаклевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.



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

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

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. 69.

Таблица 69.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов, руб./кв. м

Таблица 254. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	2200	1400	3600
Эконом	3400	2200	5600
Стандарт	7200	4700	11900
Премиум	13900	9000	22800

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

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное состояние отделки, а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5 – требуют косметического ремонта;
- объект – аналог № 4 – имеет стандартный 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, приведены в табл. 70.



Таблица 70.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Сарафенчик, И.В. *Сарафенчик И.В. Индивидуальность-2023. Жизнь и творчество. Калуга: Корреспонденткоэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полное издание.*

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценен	Без отделки	0	-3900	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-6300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	6300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

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

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 71.

Таблица 71.

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	требуется косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт	косметический ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	0	0	-8 300	0

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. 72).

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 72.

Корректировки на наличие / отсутствие мебели, бытовой техники в квартире

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Корректировка удельной рыночной стоимости квартир на наличие / отсутствие базовых признаков и объектов:

Привнесены следующие рыночные цены за квадратный метр площади по параметрам квартир (наличие/отсутствие, трикотажная лестница, лифт, элитность, состояние и архитектура дома, этаж, лифт, общая площадь, планировка, количество комнат, террасы и пристройки, состояние отделки и инженерных сетей, техника, мебель, парковка, возможность), влияющих на наличие / отсутствие базовых признаков и объектов.

Наименование объектов старше 5 лет не является значимым фактором для учета стоимости при расчете удельной рыночной стоимости, поэтому такие объекты, если есть достаточное количество, включены в среднюю и не выделяются в отдельные и вводят поправочный коэффициент (новый объект).

Важно отметить, что базовый признак и объект старого (антисового) строительства не старше 5 лет, находящийся в хорошем состоянии, подлежит снижению коэффициента (см. таблицу).

Высчитывается средняя рыночная и удельная базовая, средневзвешенная средняя удельная рыночная стоимость на квадратный метр. При расчете удельной рыночной стоимости и объекта (сравнение с объектом) по удельной стоимости и удельной цене, по удельной цене, по цене, по цене.

№	Объекты, базовый признак	Нормативный коэффициент	Введенный коэффициент	Среднее значение
1	Объекты, в которых в многоквартирном доме нет лифта и тротуара и в котором нет нормального состояния	1.02	1.05	1.04

Методика расчета стоимости на основе удельной рыночной стоимости за квадратный метр

Источник: 1. <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$\Pi = (\frac{K_{OII}}{K_{OII}} - 1) * 100\%,$$

где:

K_{OII} - значение коэффициента для оцениваемого объекта;

K_{04} - 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 объектов-аналогов №№ 2, 4 и 5 т.к. они

продаются тоже без движимого имущества.

Объект-аналог № 1 продается с кухонным гарнитуром. Согласно данным, представленным в табл. 72, данному условию принималось половина значения показателя наличия мебели и техники в размере 1,01 (половина от 1,02) (минимальное значение, т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Объект-аналог № 3 продается со встроенной мебелью и техникой. Согласно данным, представленным в табл. 72, 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. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета поправки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие мебели и техники	отсутствует	встроенная мебель (кухонный гарнитур)	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует	отсутствует
Значение коэффициента	1	1,01 (т.к. остается только кухонный гарнитур)	1	1,02	1	1
Значение поправки, %		-1	0	-2	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 74.

Таблица 74.

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	40,7	37,5	41,0	40,0	40,9
Цена, руб.	4 200 000	3 700 000	3 900 000	5 000 000	4 300 000
Удельная цена, руб./кв.м.	103 194	98 667	95 122	125 000	105 134
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,9	-6,9	-6,9	-6,9	-6,9
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 074	91 859	88 559	116 375	97 880
Поправка на типовую зону в пределах города, %	4	6	6	0	3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	99 917	97 371	93 873	116 375	100 816
Поправка на этаж расположения, %	-4	0	0	-4	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 920	97 371	93 873	111 720	100 816
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 920	97 371	93 873	111 720	100 816
Поправка на площадь кухни, %	-3	0	-3	-3	-3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 042	97 371	91 057	108 368	97 792
Поправка на наличие балкона, %	0	-8	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 042	89 581	91 057	108 368	97 792
Поправка на тип санузла, %	0	0	2	2	2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 042	89 581	92 878	110 535	99 748
Поправка на тип отделки, руб.	0	0	0	-8 300	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 042	89 581	92 878	102 235	99 748
Поправка на наличие движимого имущества, %	-1	0	-2	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	92 112	89 581	91 020	102 235	99 748
минимальное значение	89 581				
максимальное значение	102 235				
среднее значение между минимальным и максимальным	95 908				
стандартное отклонение	5 666				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Передан через Диадок 16.02.2024 10:59 GMT+03:00

4c2550b4-69b0-4656-9662-a4a3e7e1af15

Страница 101 из 182



(согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 6%, что соответствует незначительной степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 6%, 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. 75.



Таблица 75.

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.	103 194	98 667	95 122	125 000	105 134
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	92 112	89 581	91 020	102 235	99 748
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 082	9 086	4 102	22 765	5 386
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 421				
Веса	19,71%	20,67%	23,04%	14,14%	22,43%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом веса	18 160	18 514	20 974	14 459	22 375
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	94 500				

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. 76.

Таблица 76.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб.
1	86:12:0101085:98	2	1	2	38,2	94 500	3 610 000

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. Маяковского, д. 6, кв. 2, этаж 1, площадь 38,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101085:98, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

3 610 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

3 610 000
(Три миллиона шестьсот десять тысяч)
рублей

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

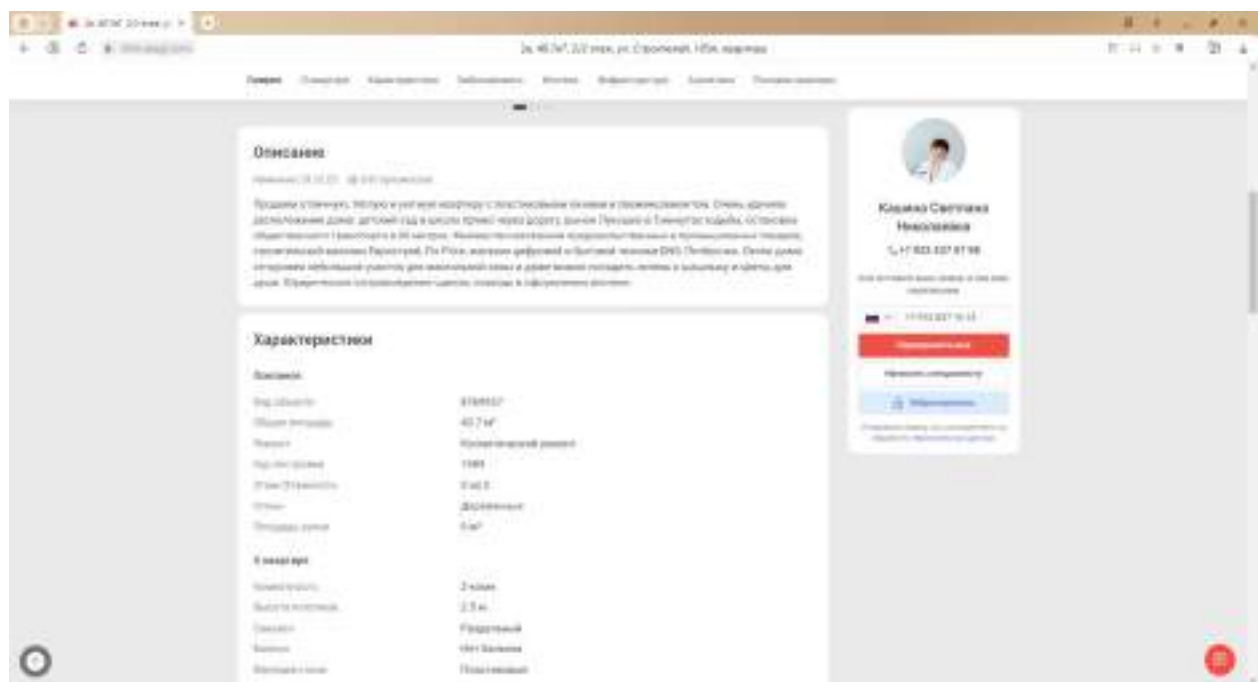
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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.

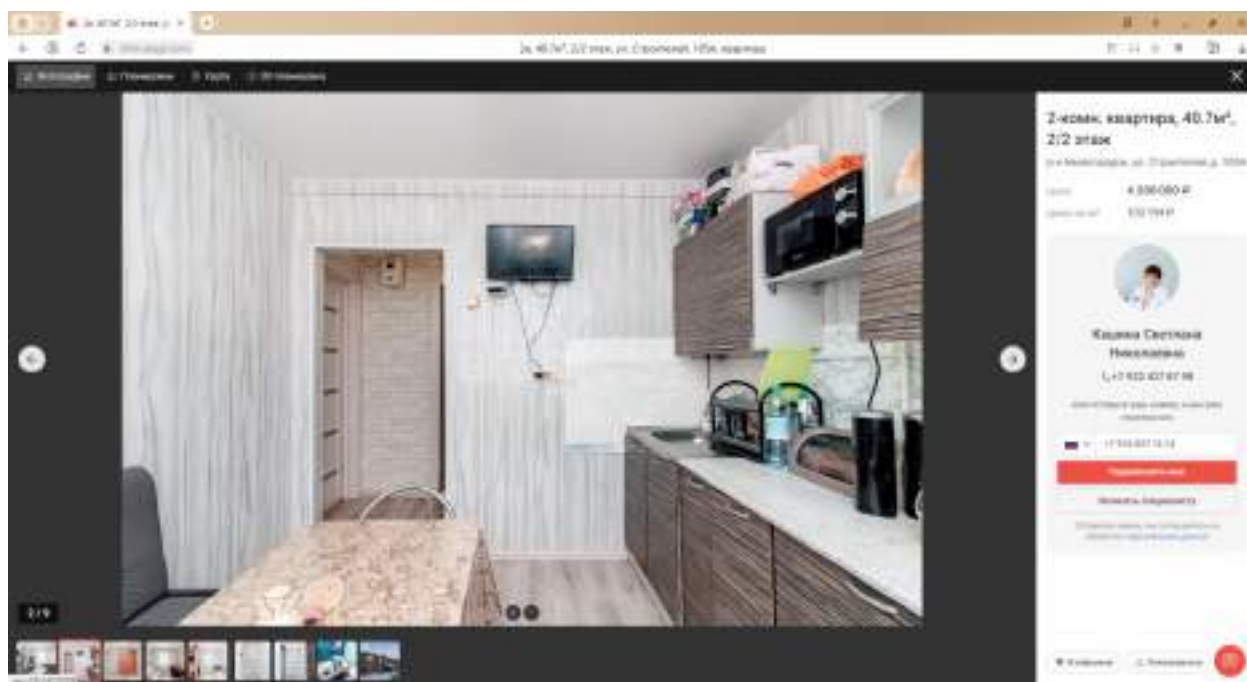


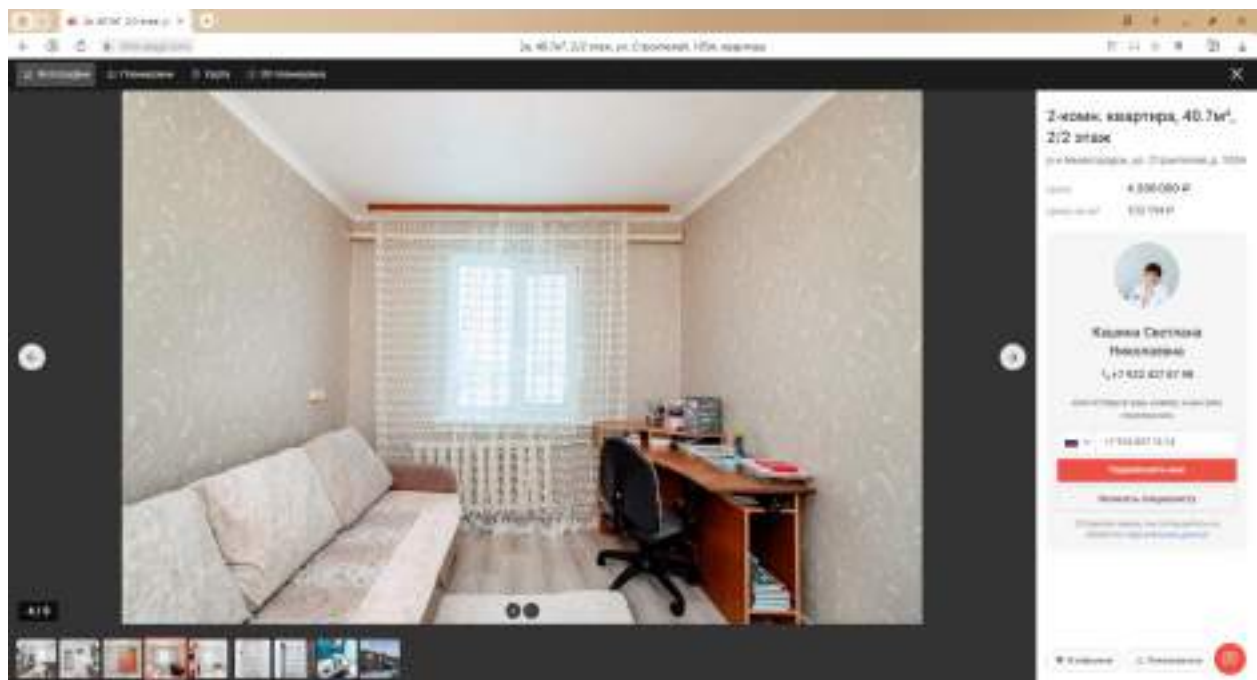
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

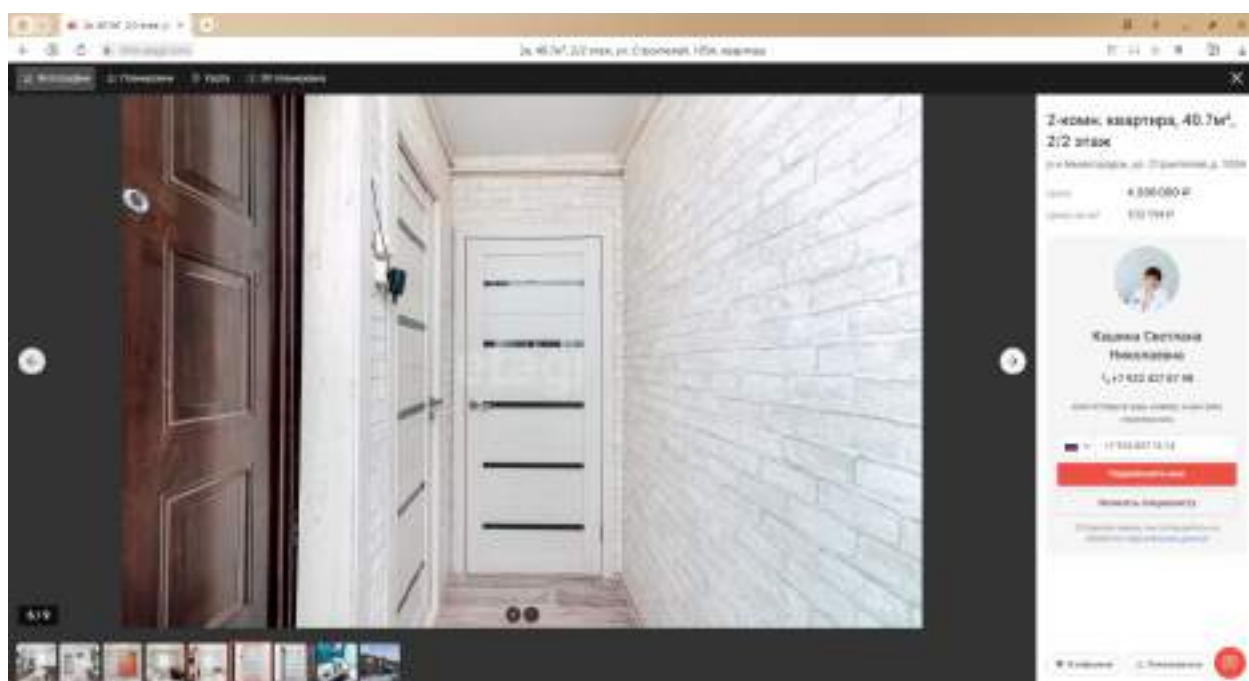
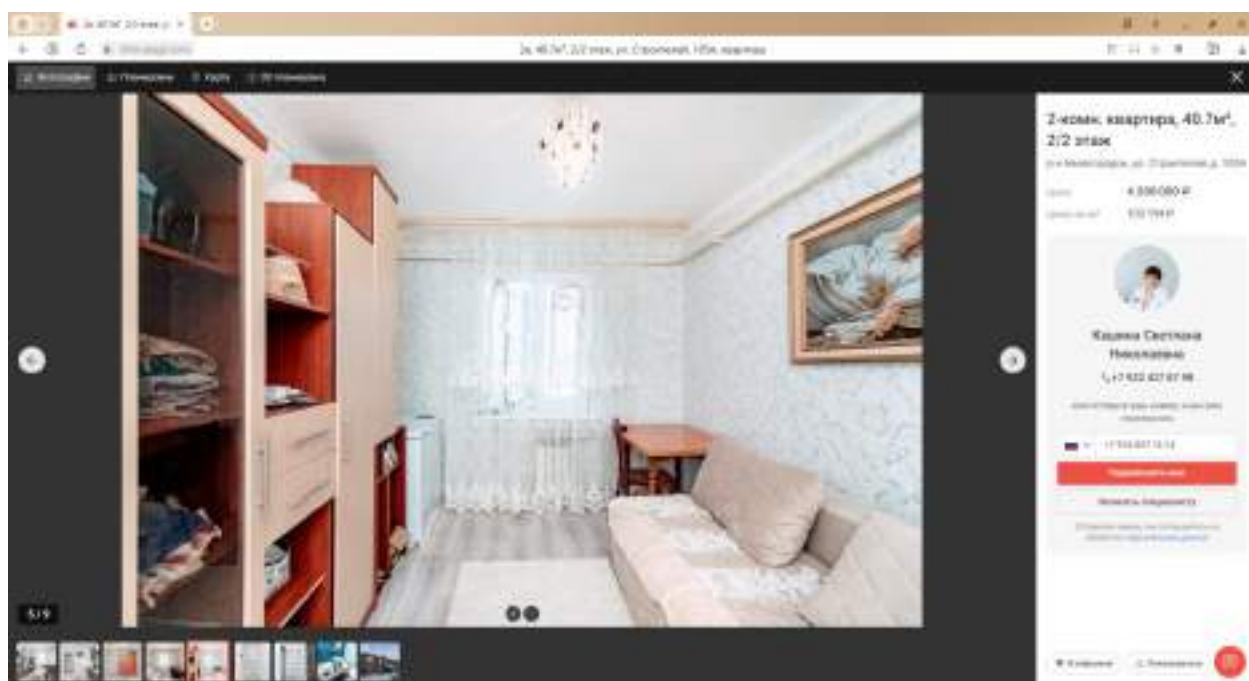
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**

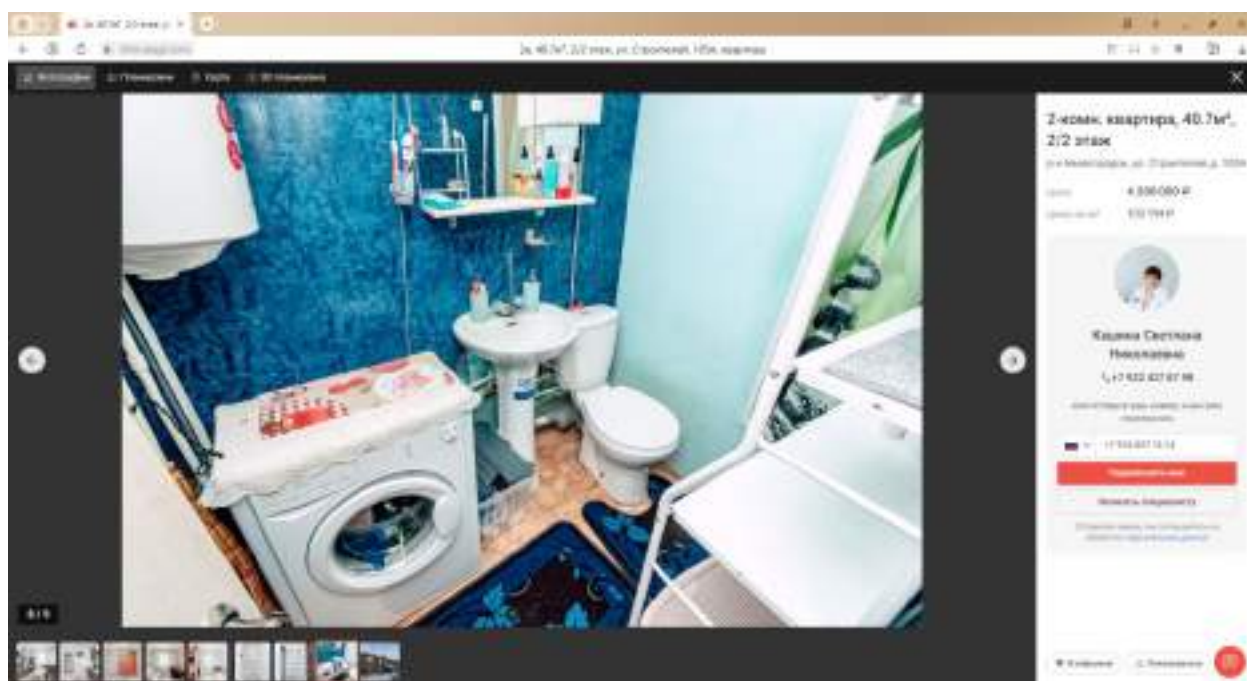


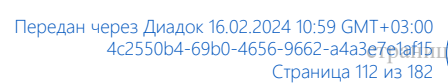


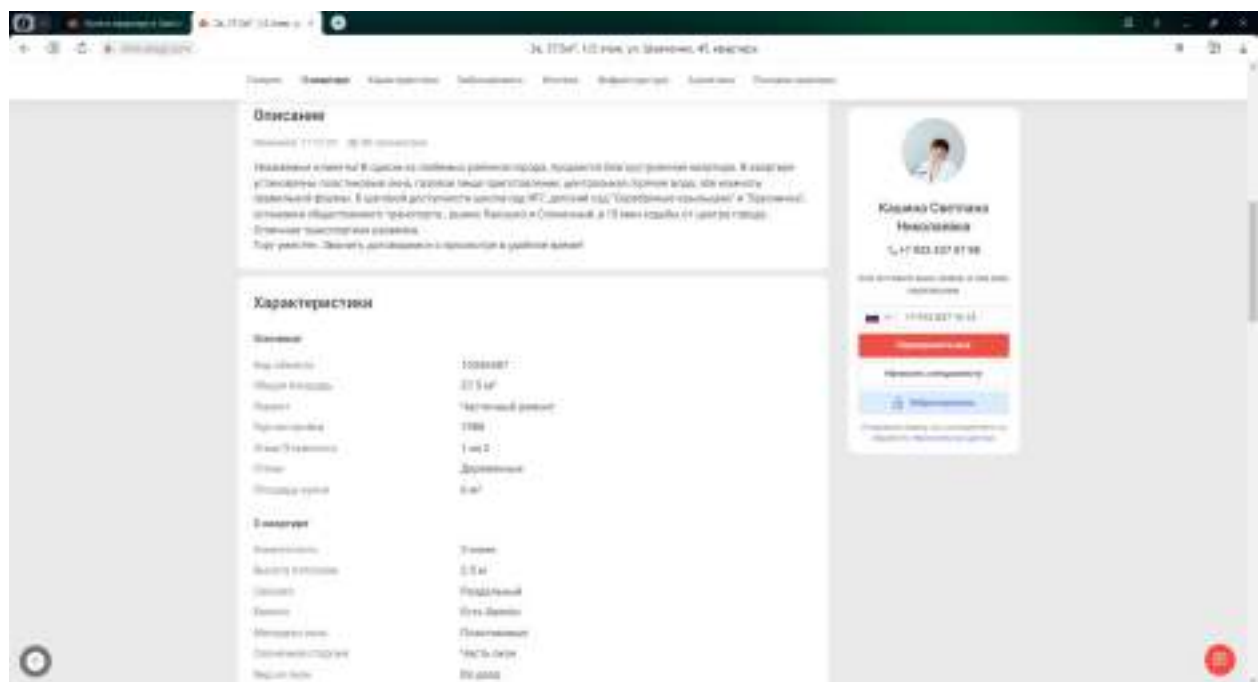


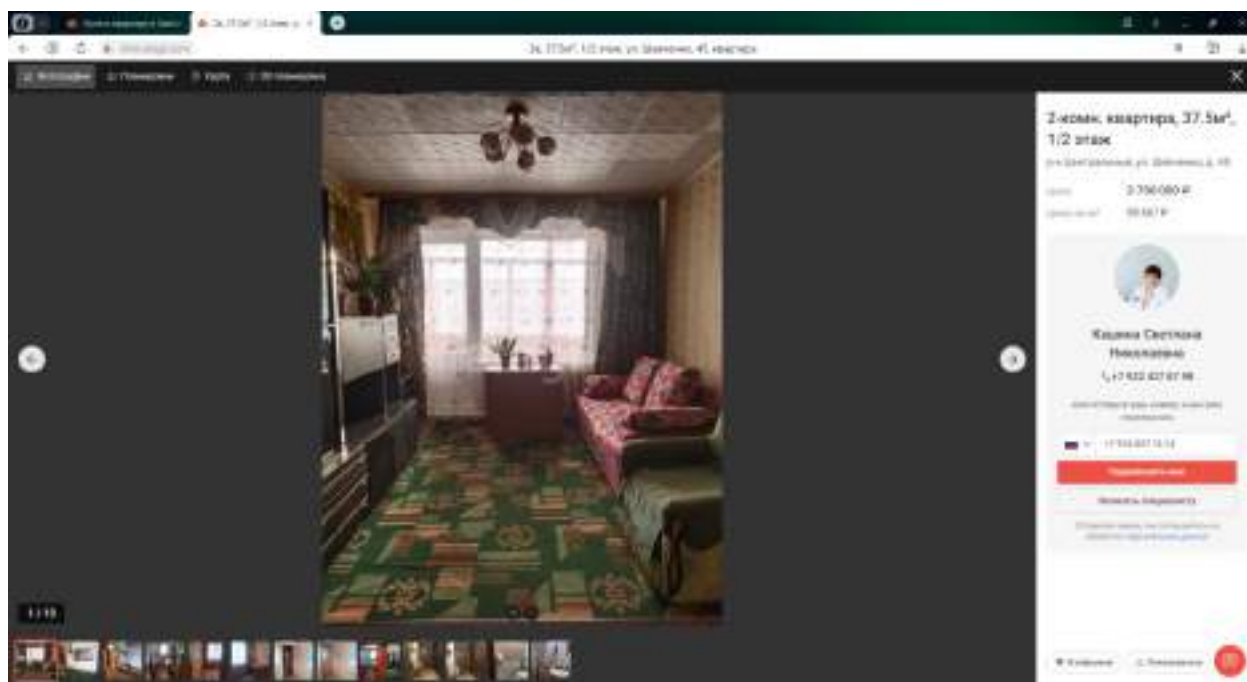


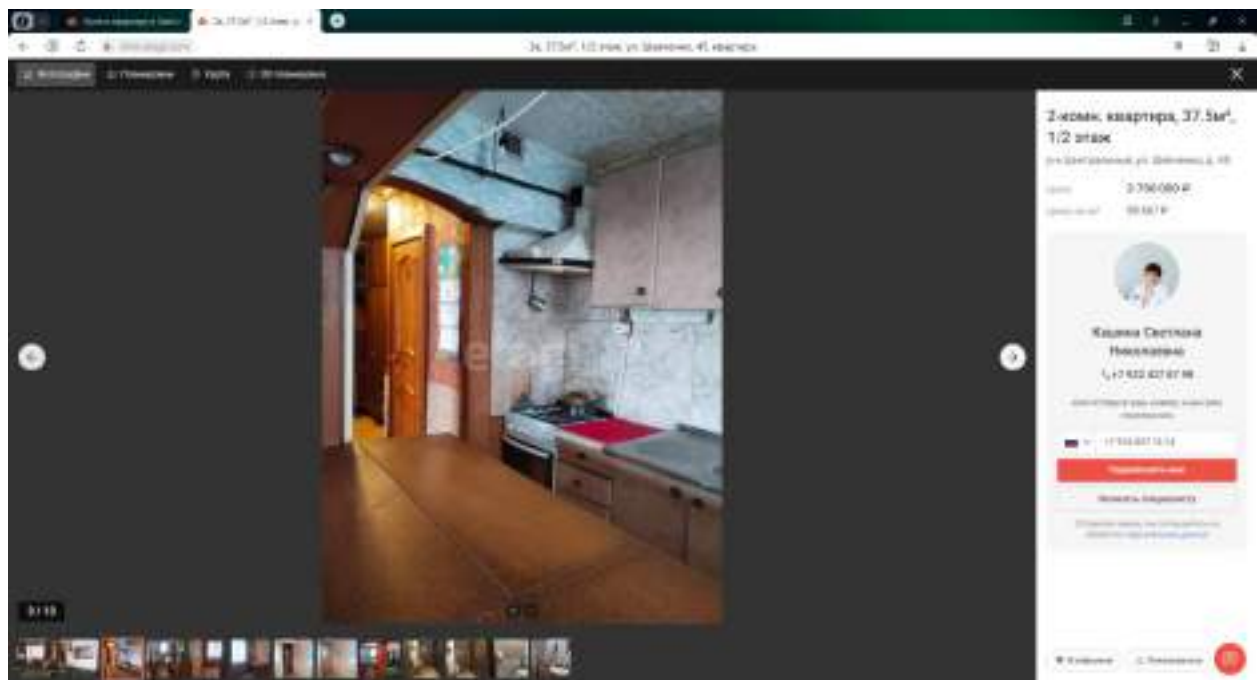
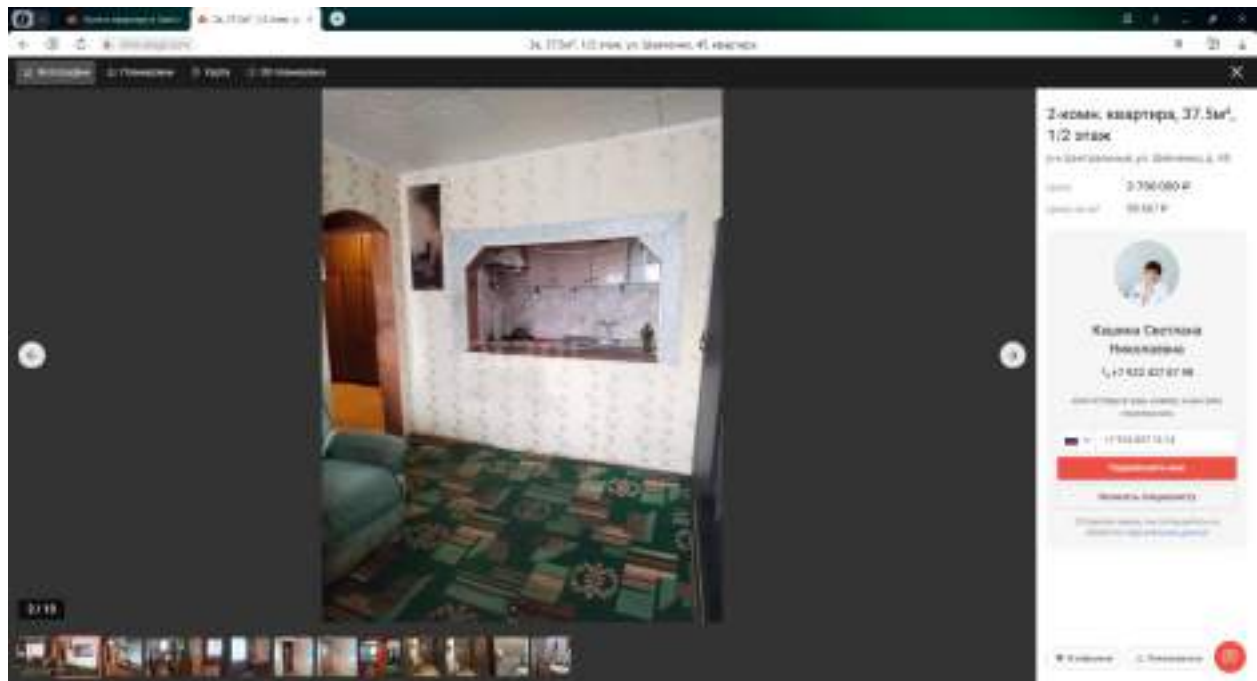


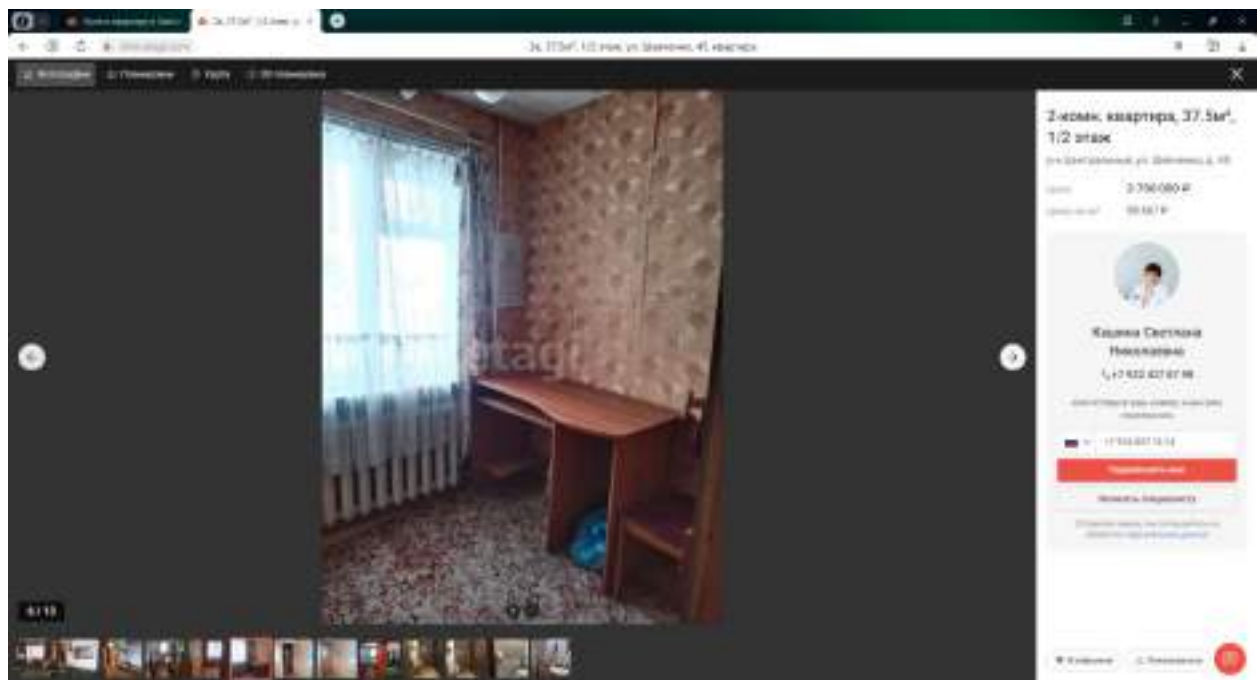
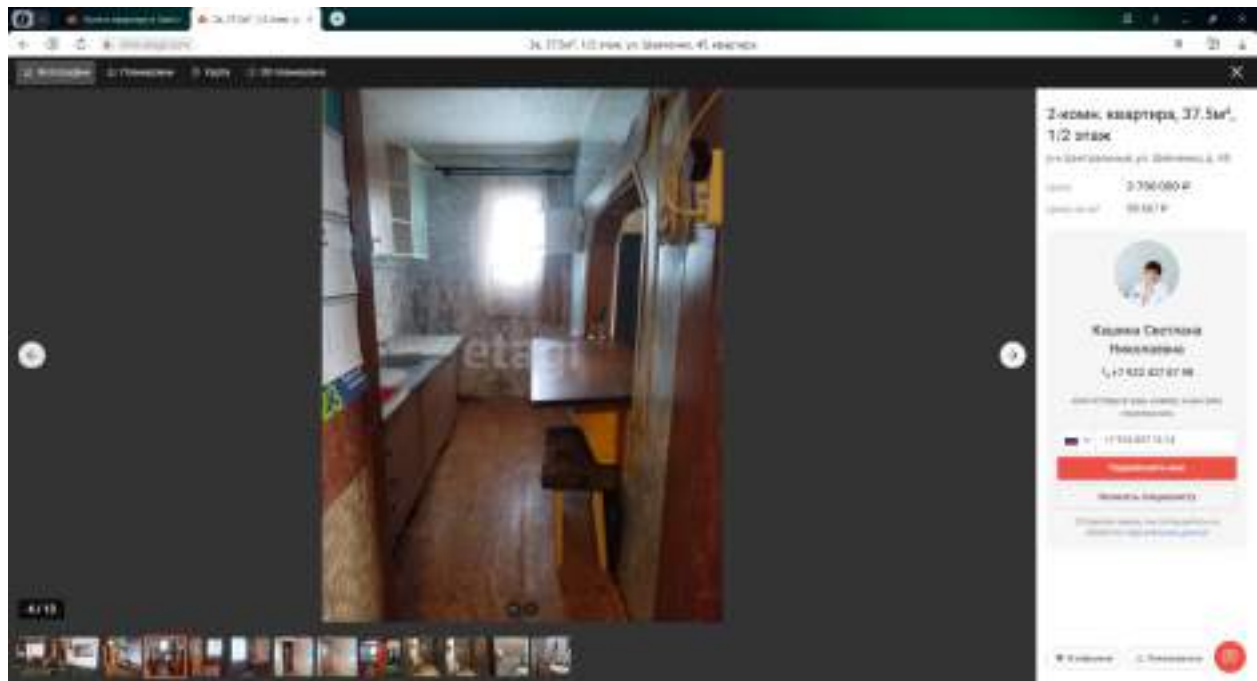


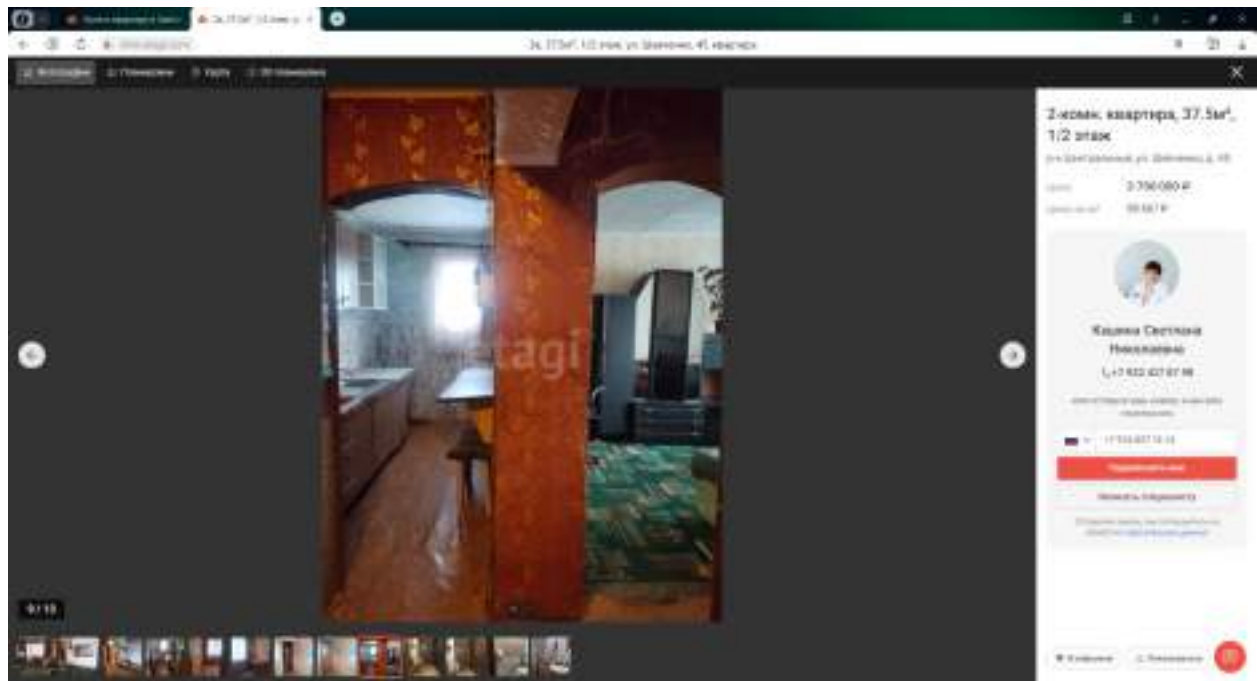


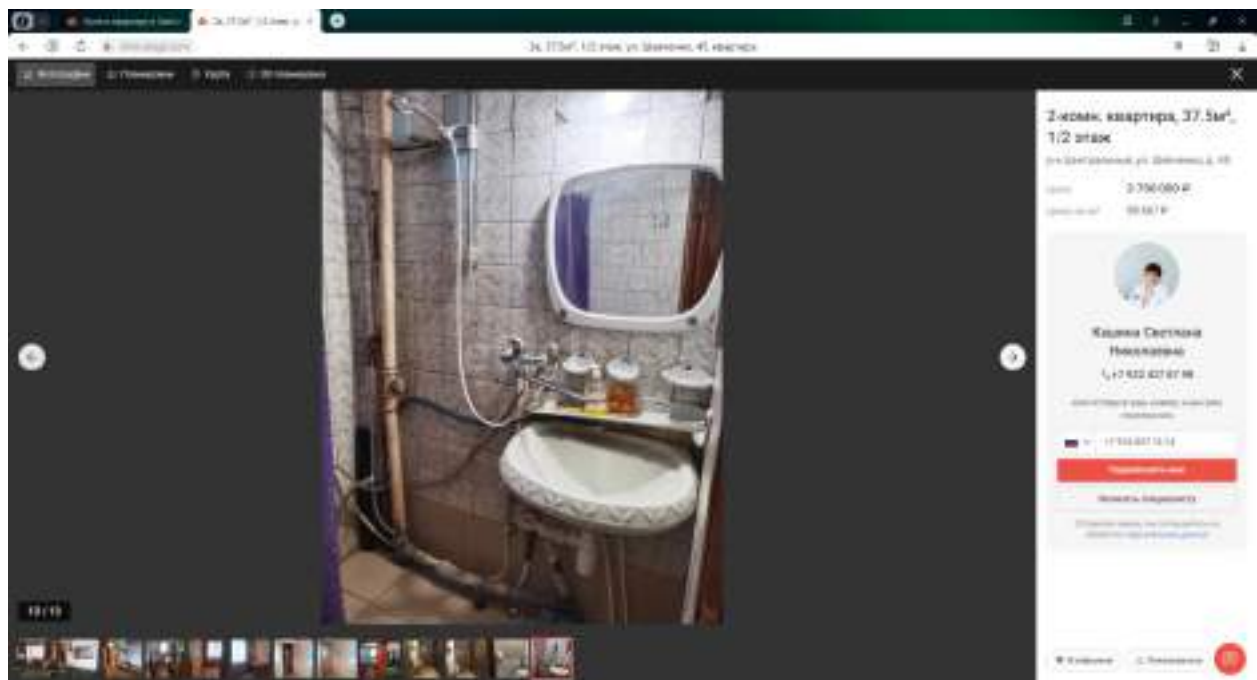
[illegible]

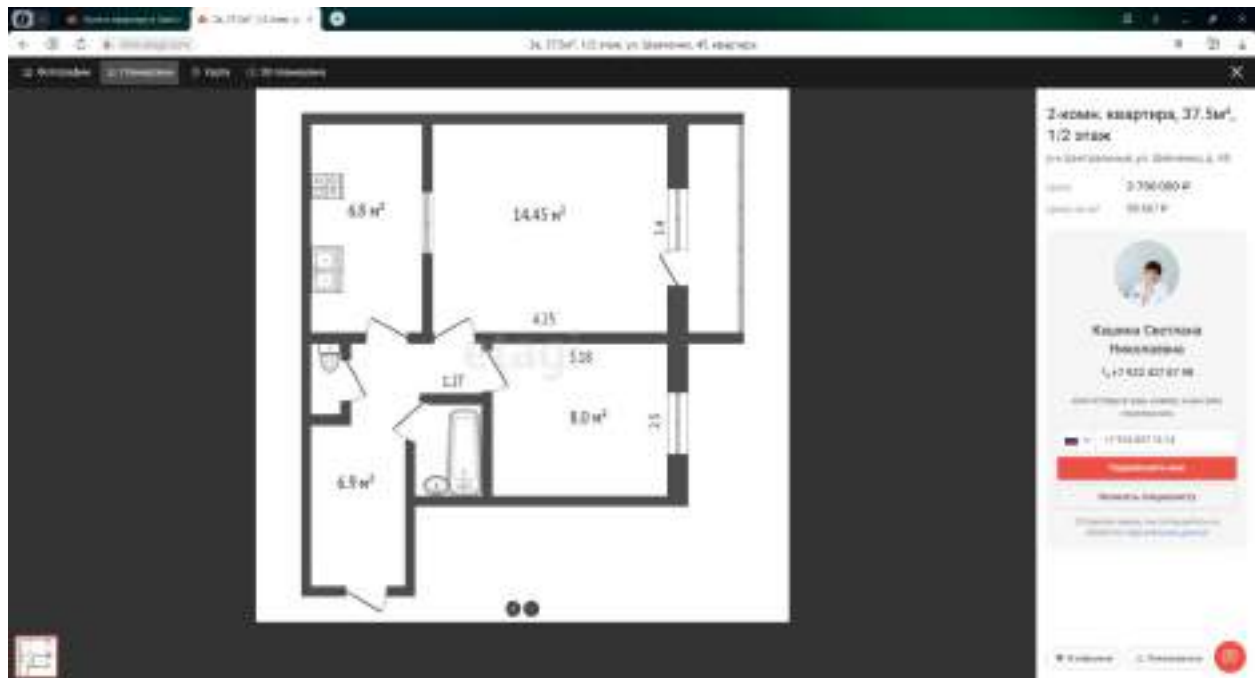


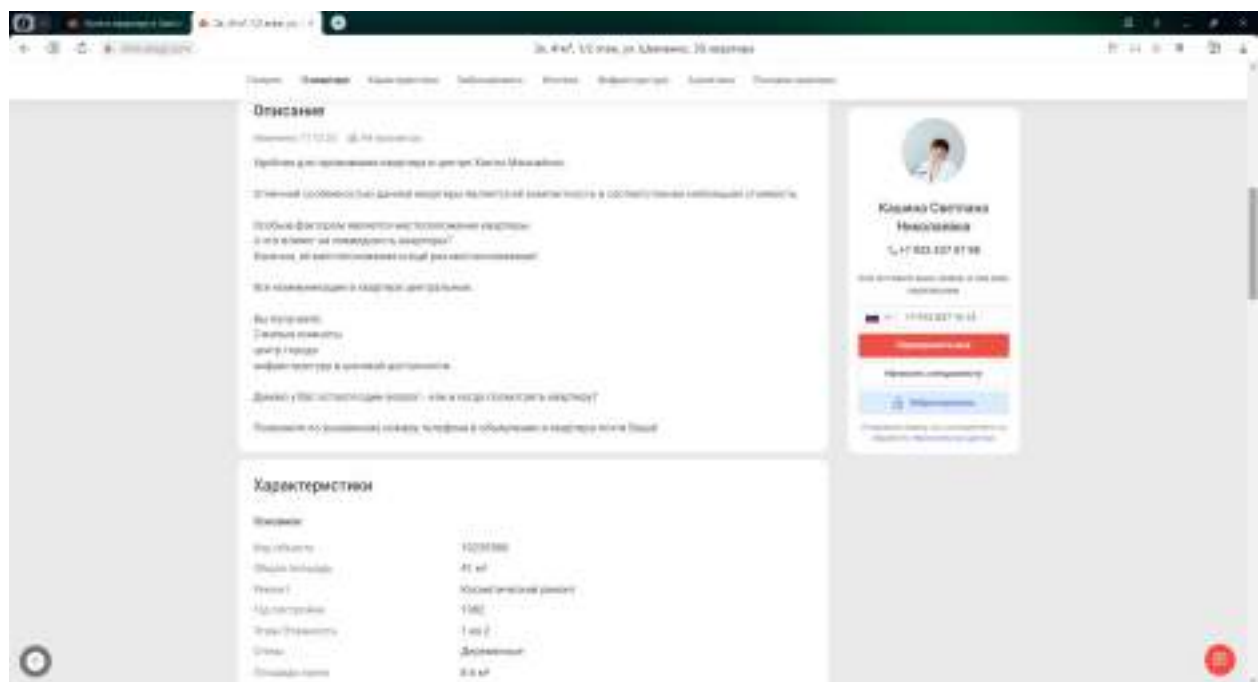


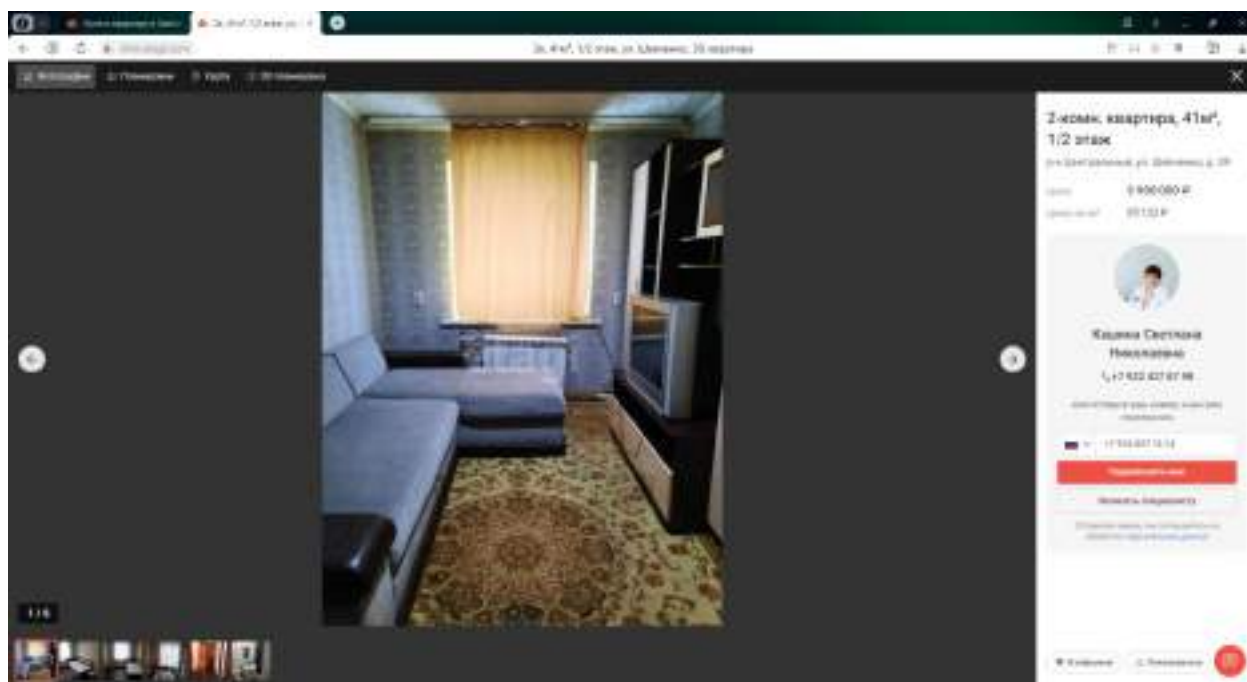


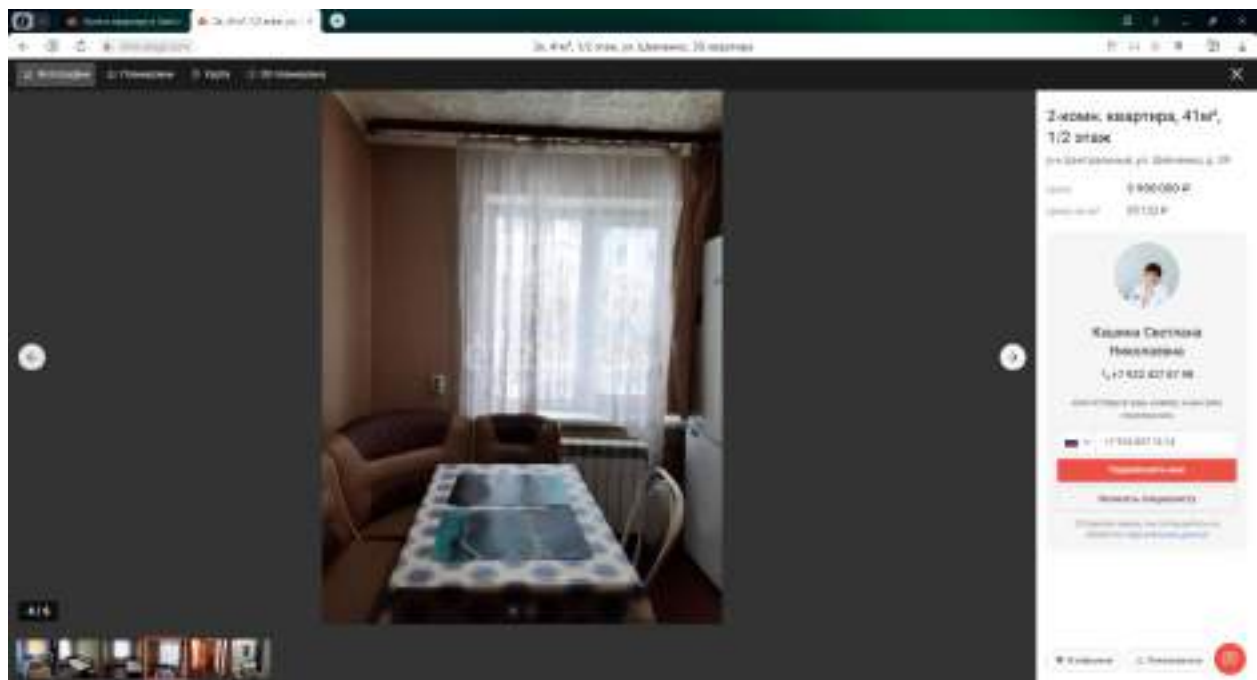
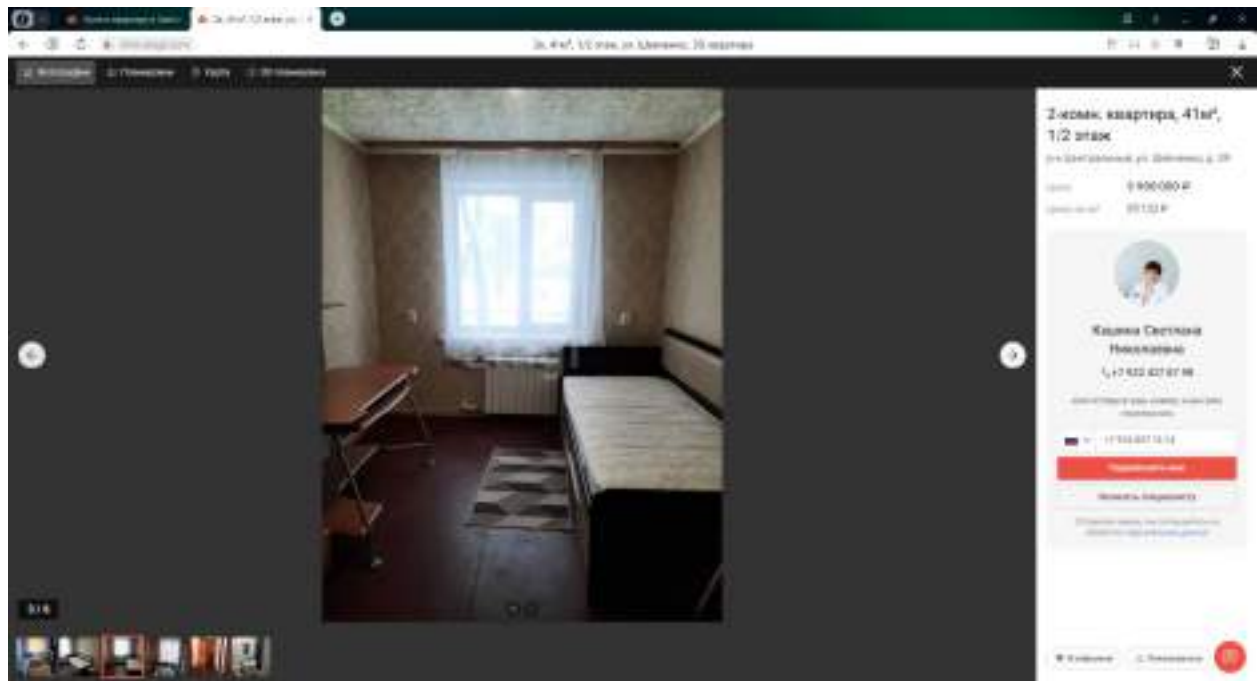


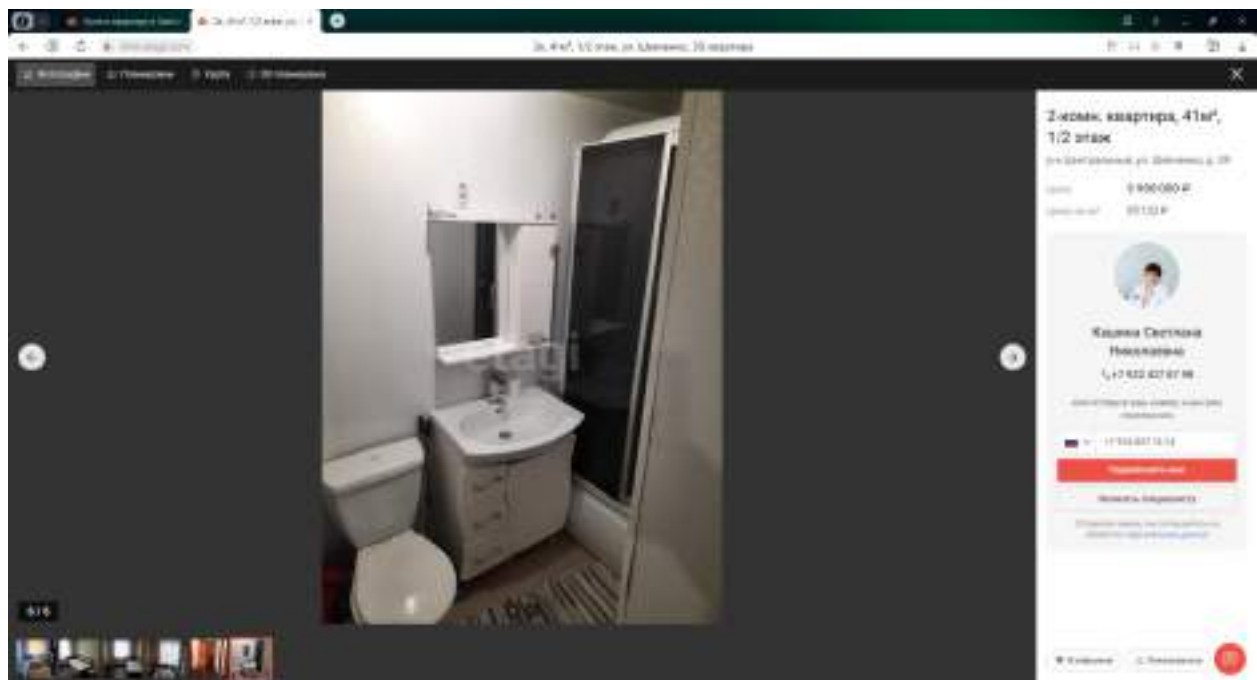
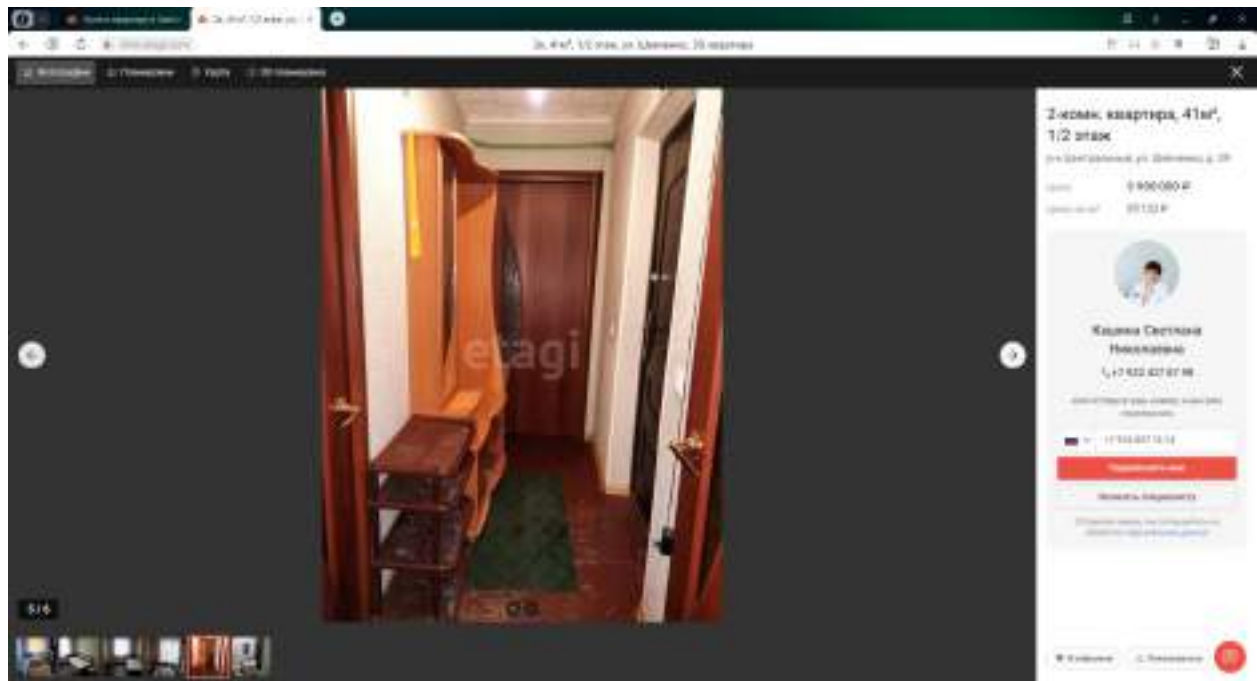




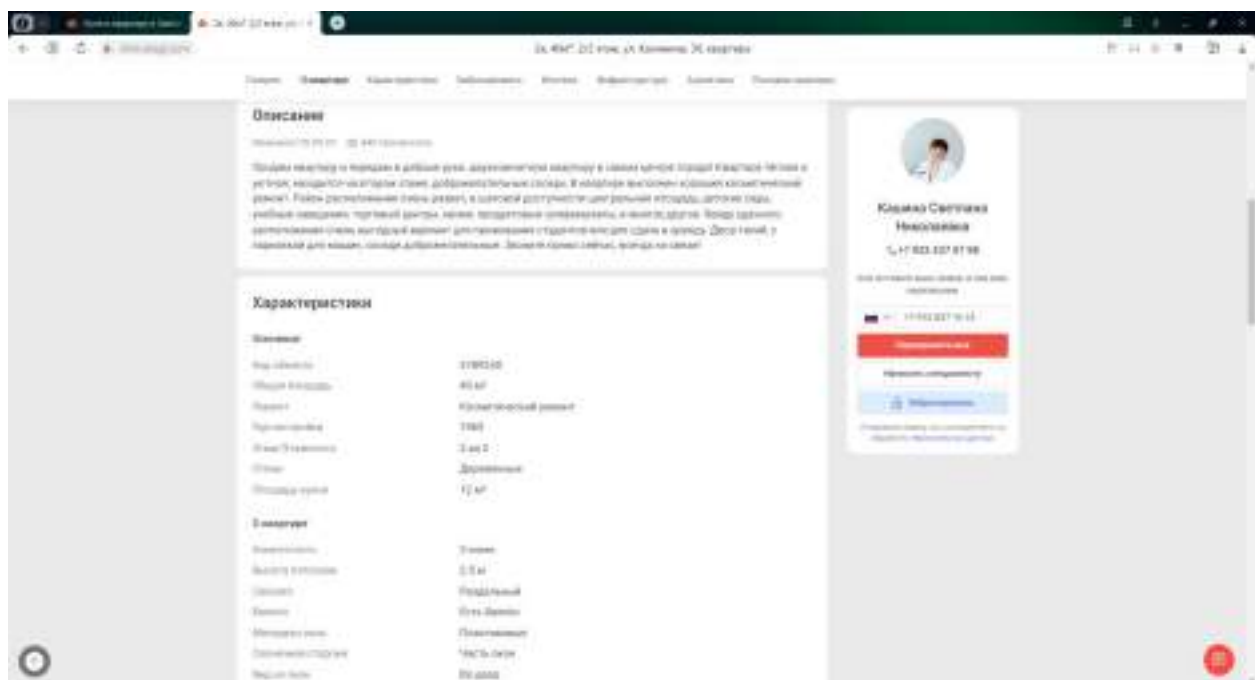
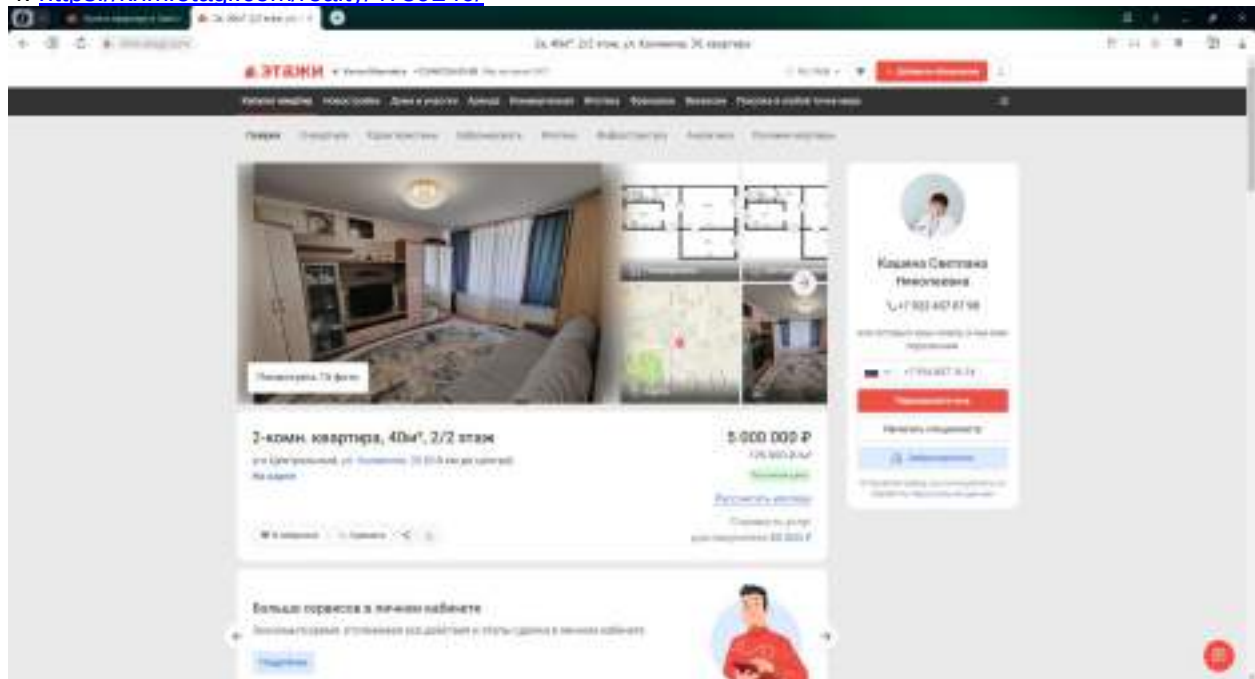
[illegible]

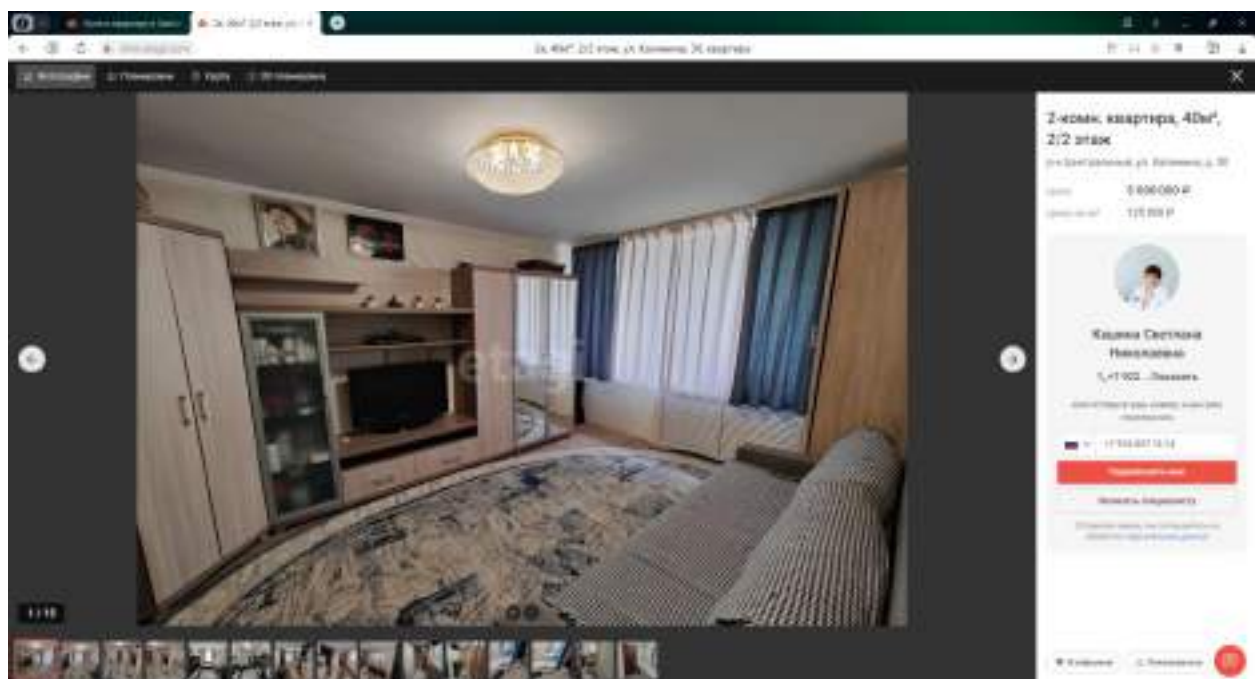
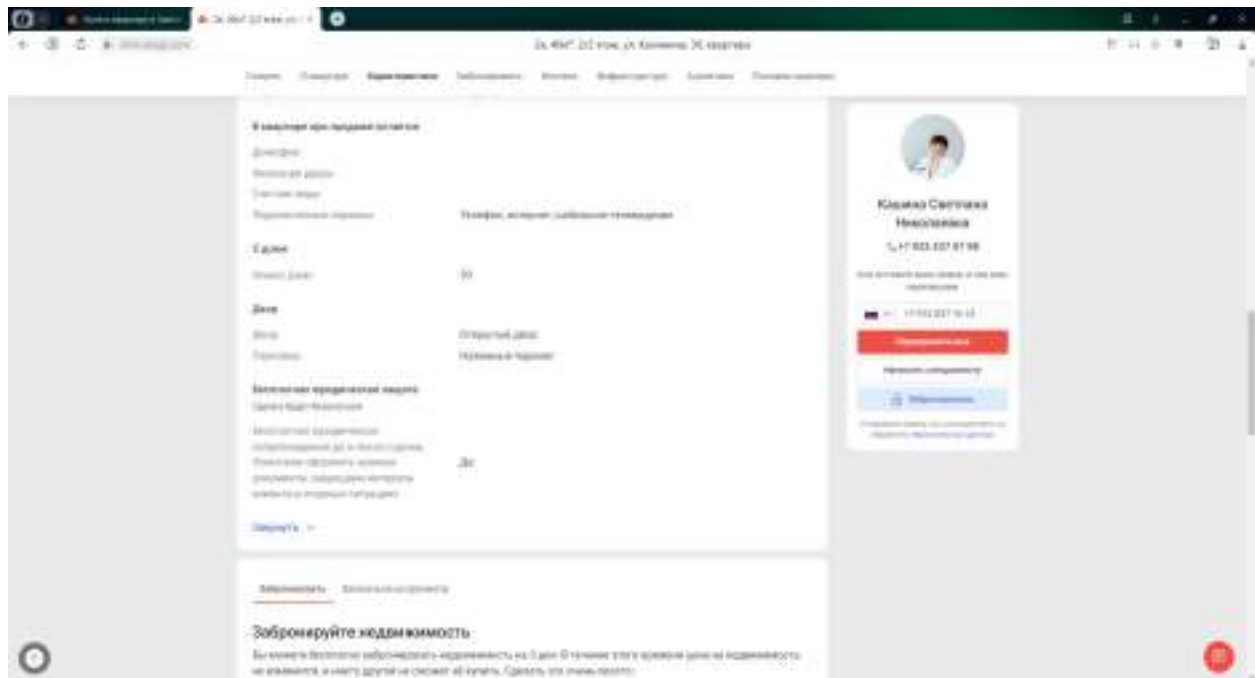


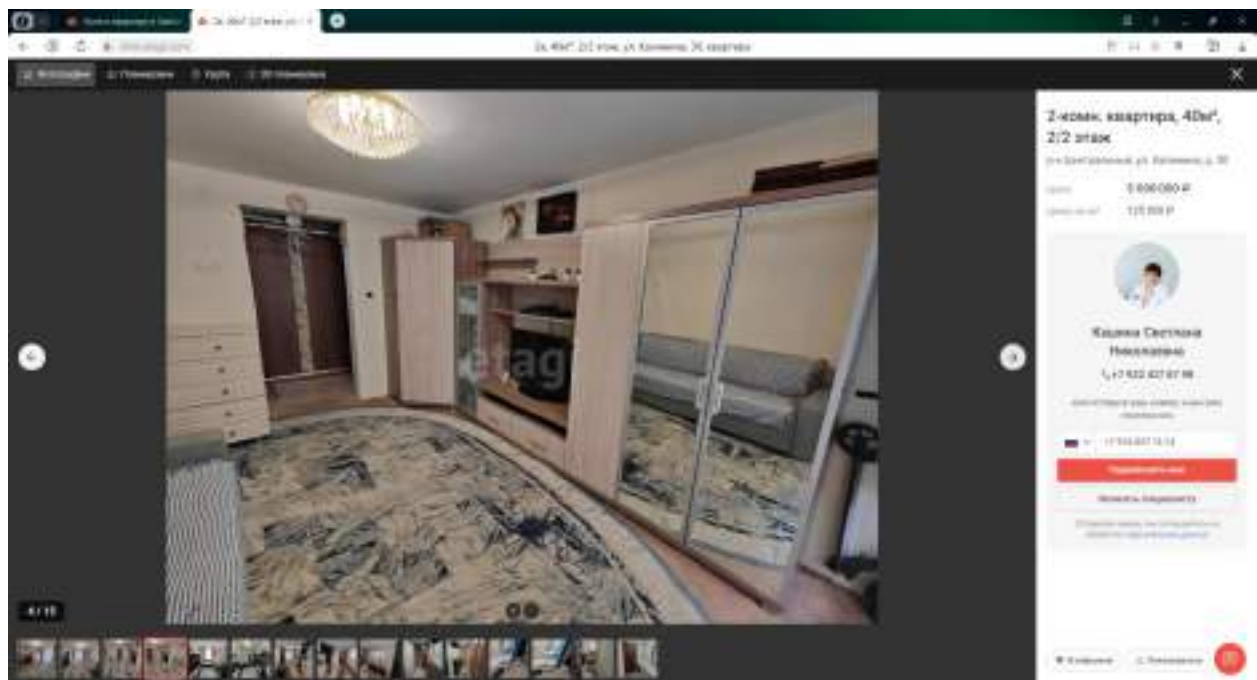
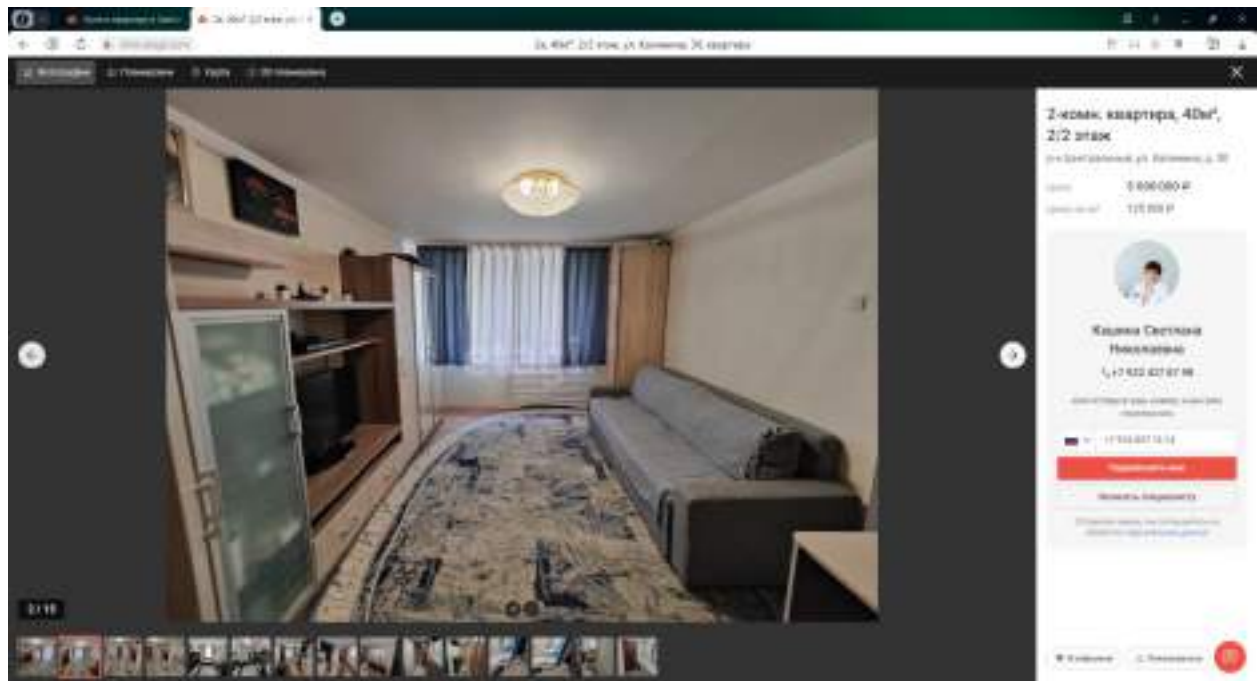


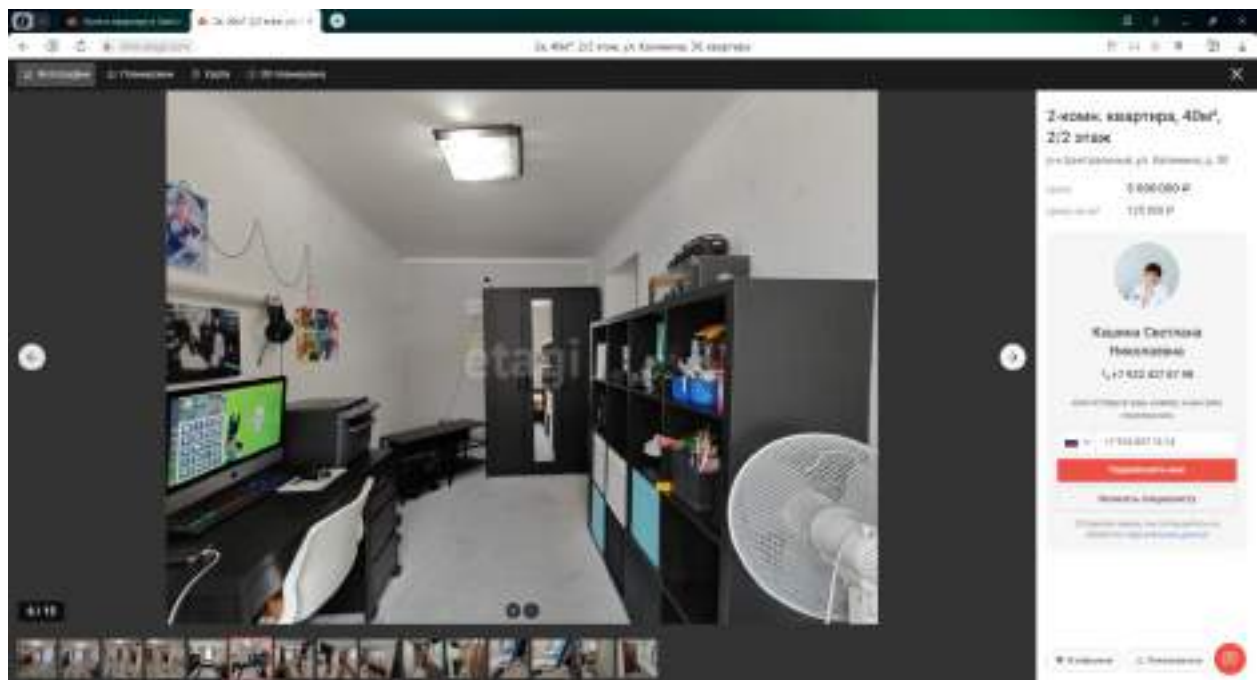
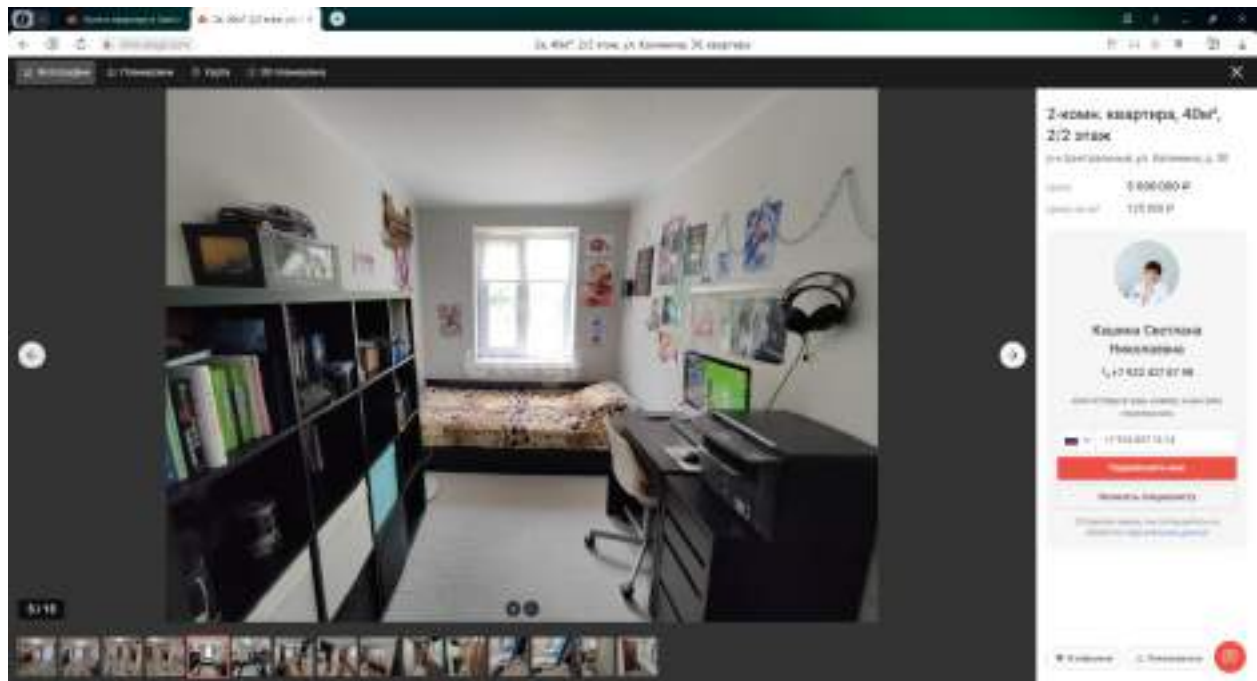


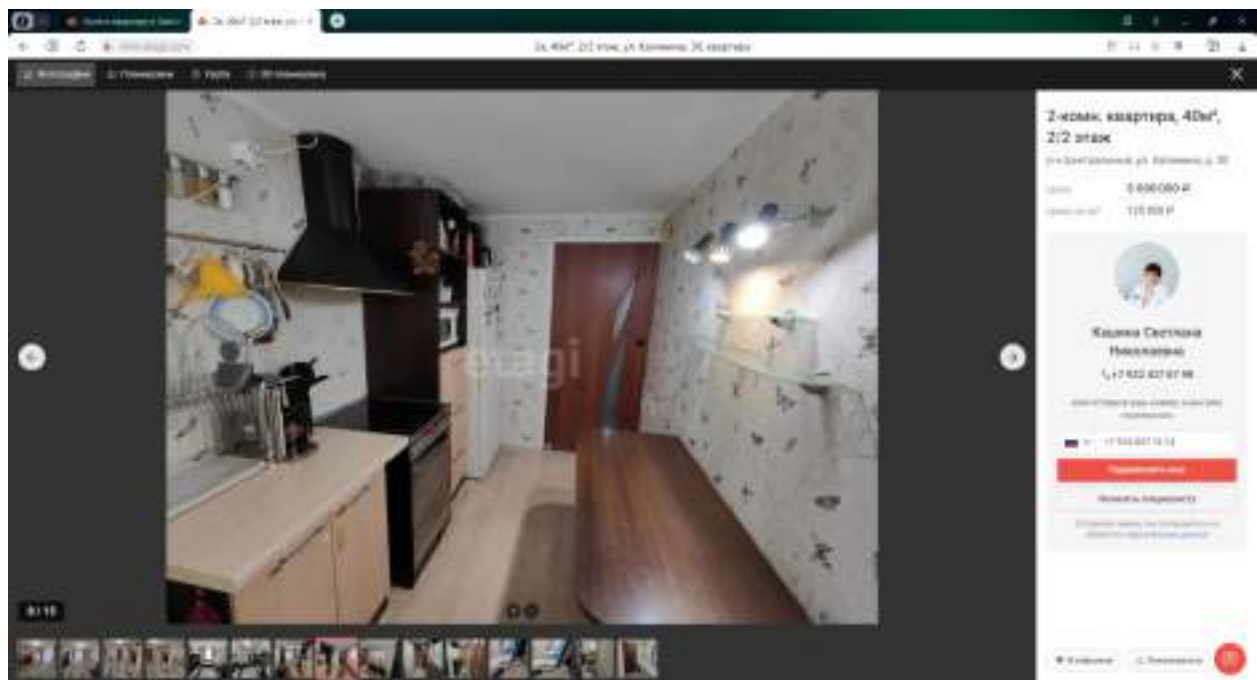
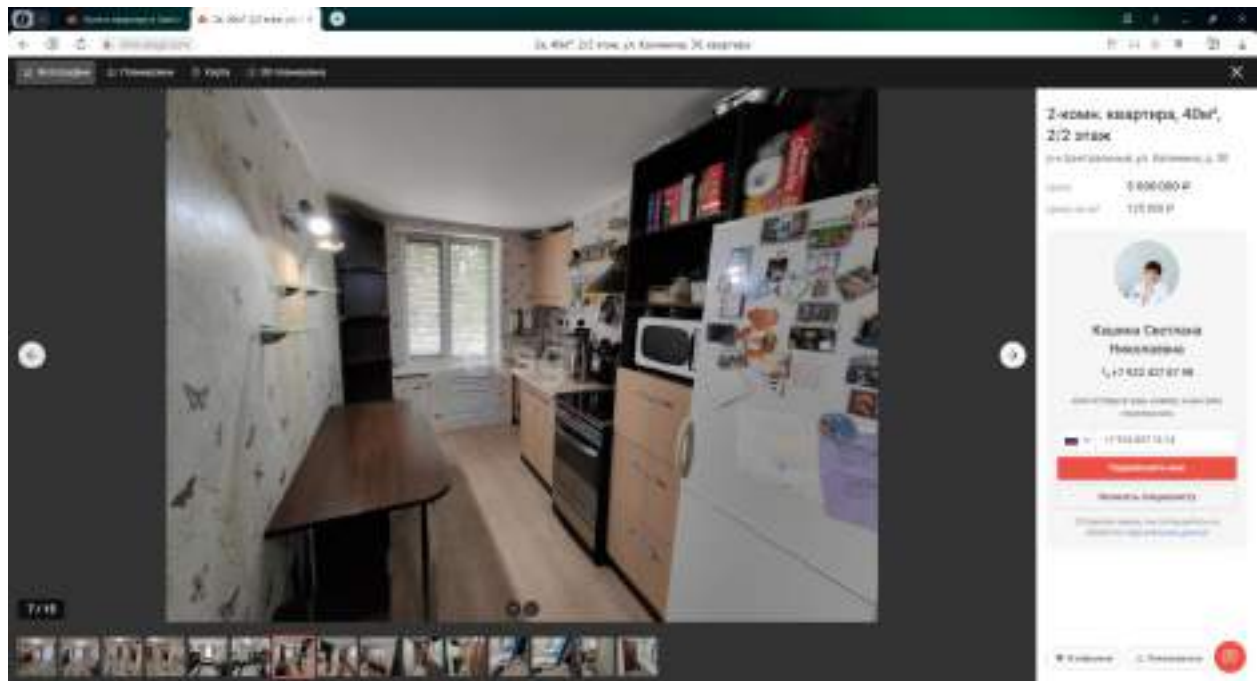


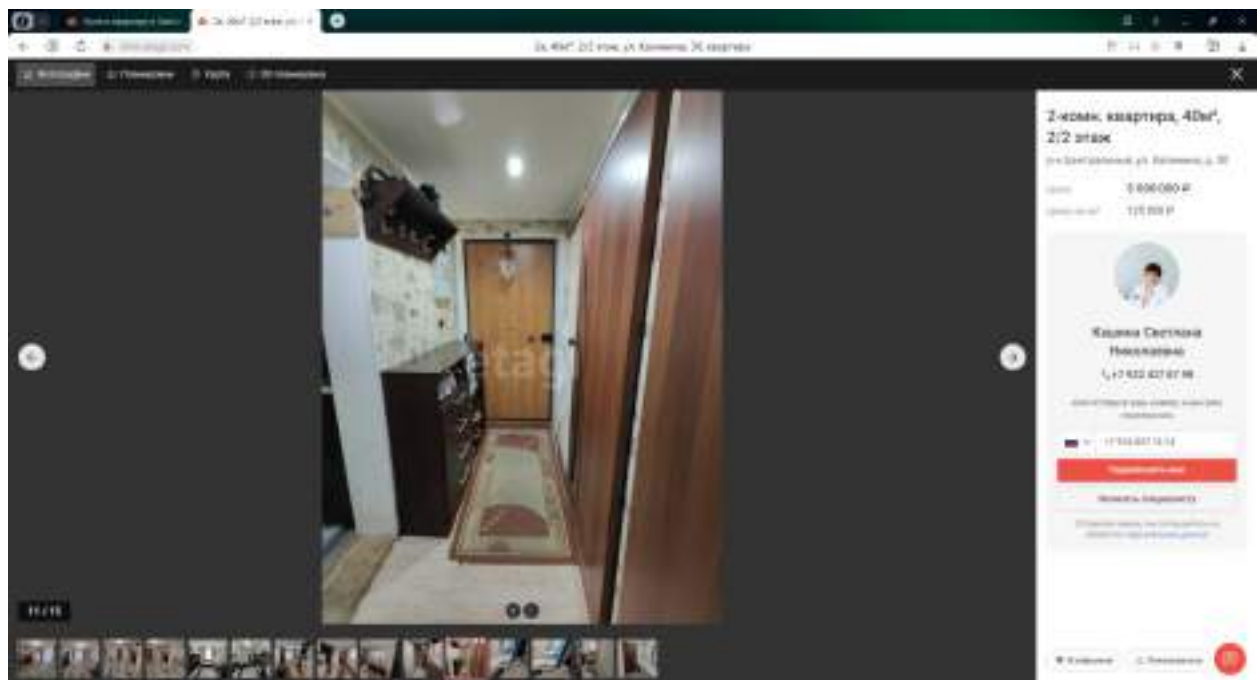
4. <https://khm.etagi.com/realty/4789240/>

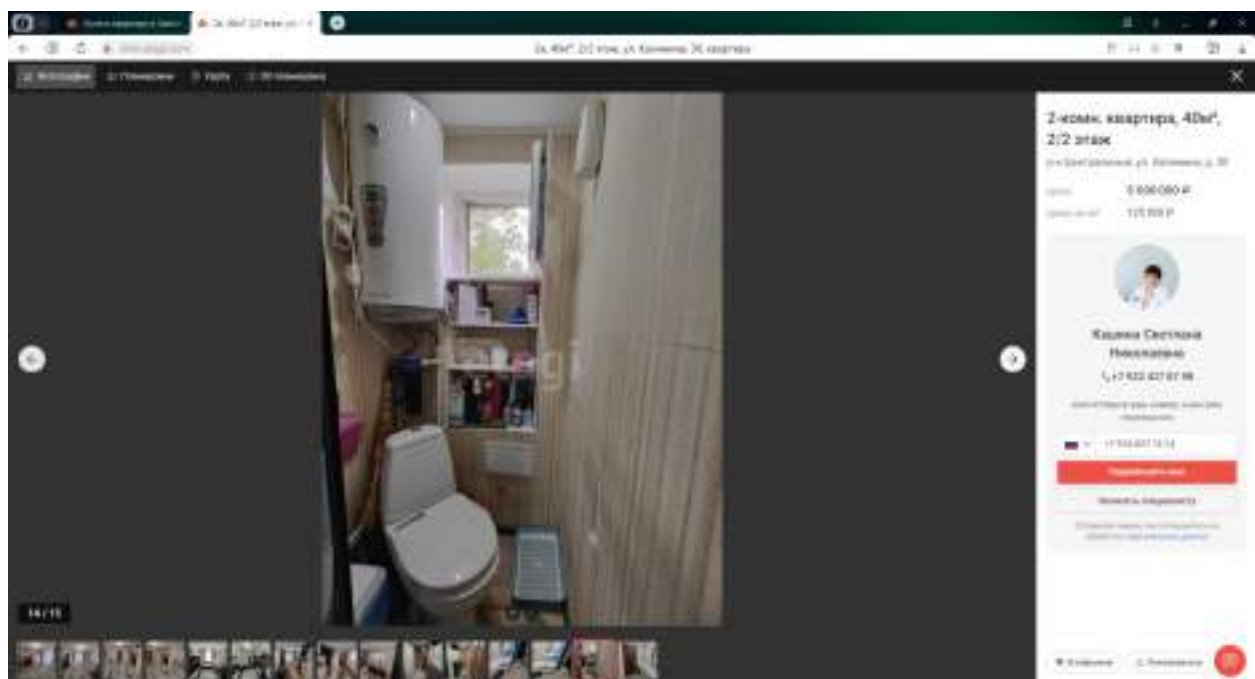


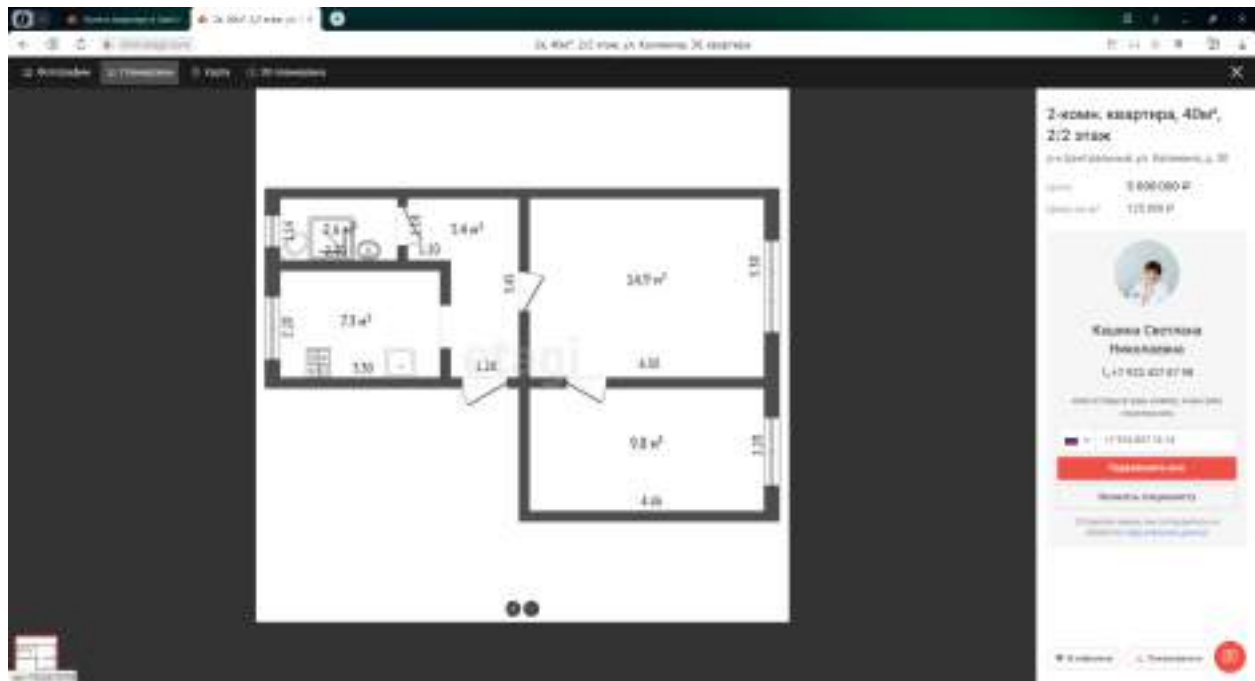


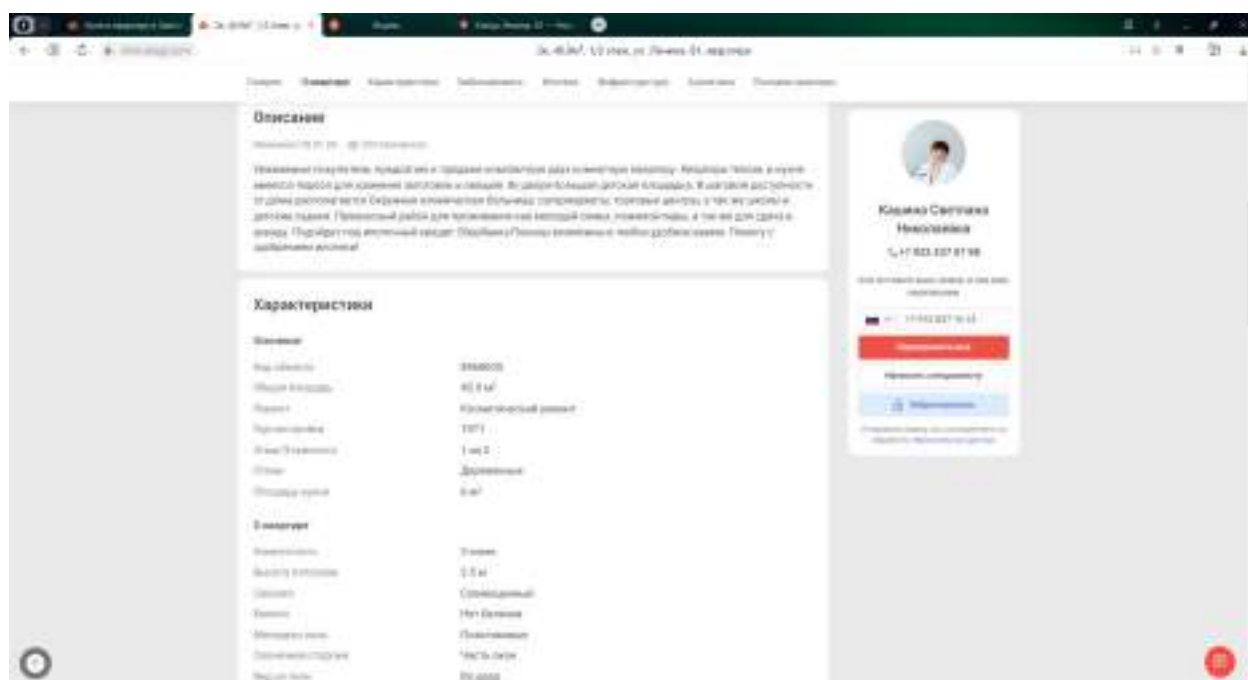
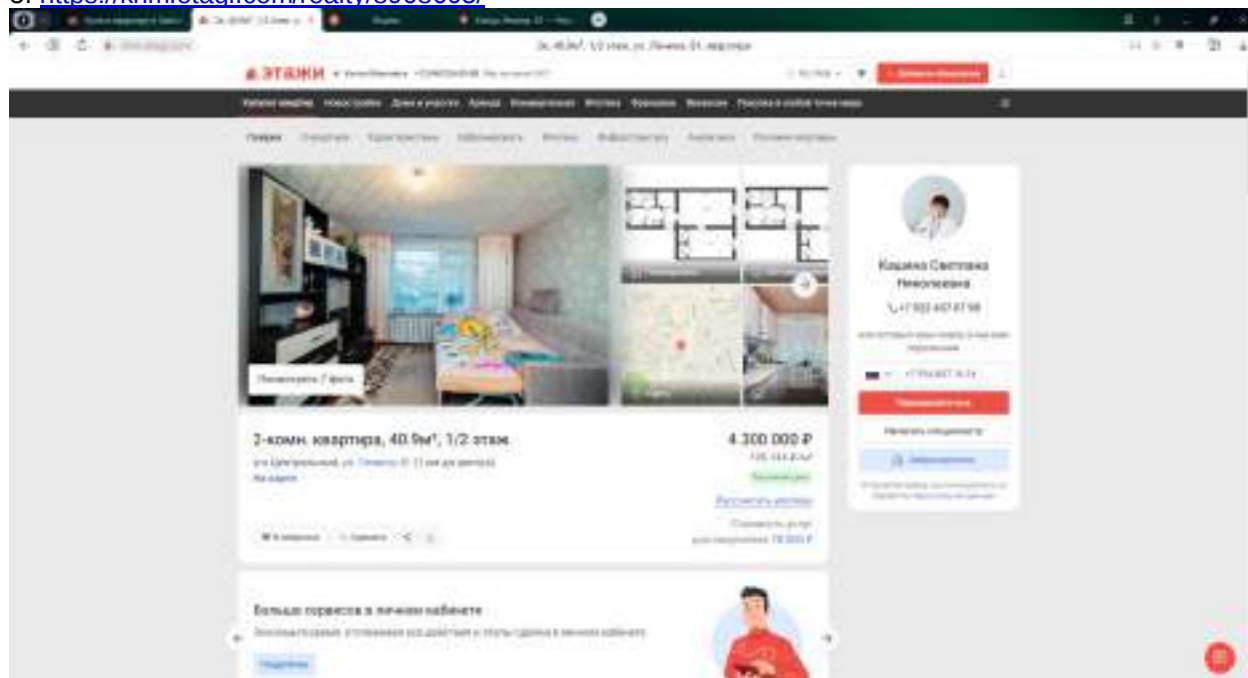


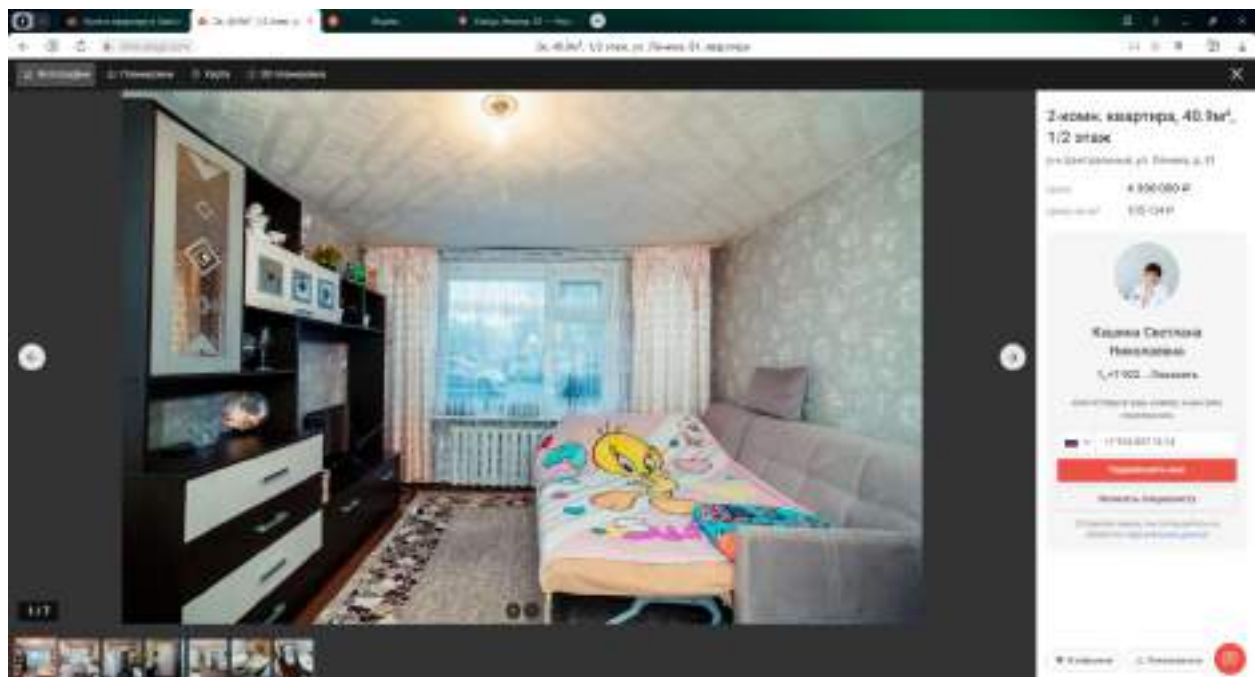
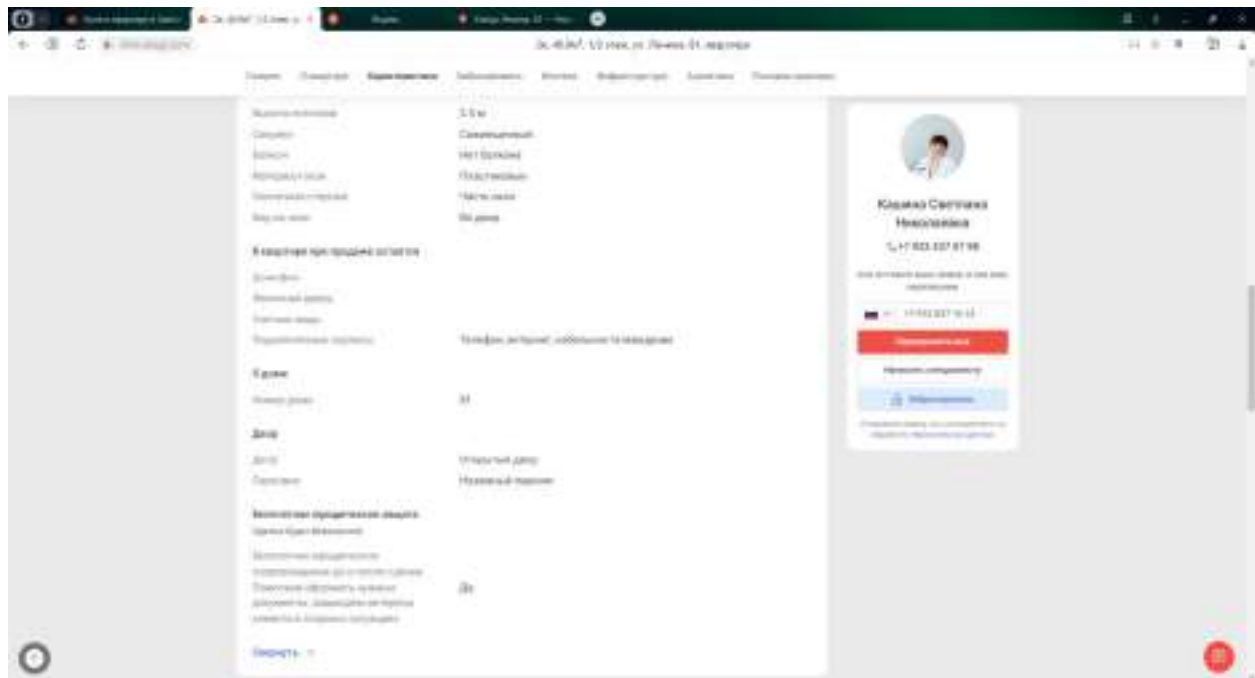


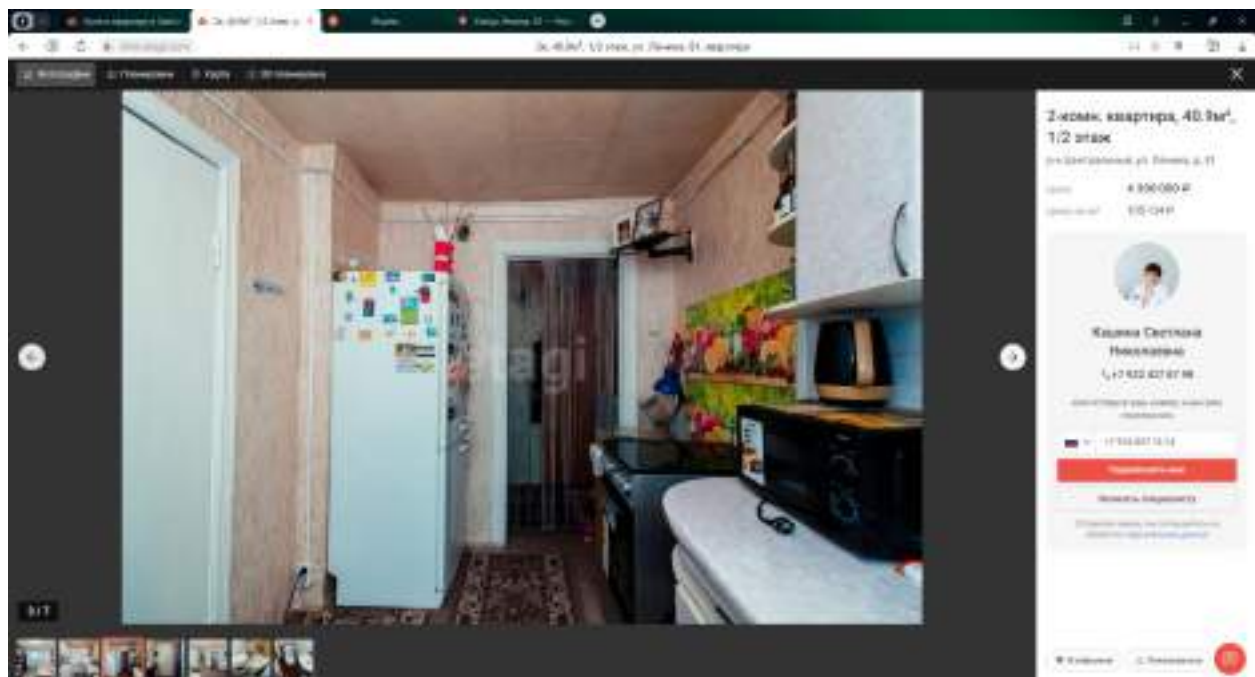
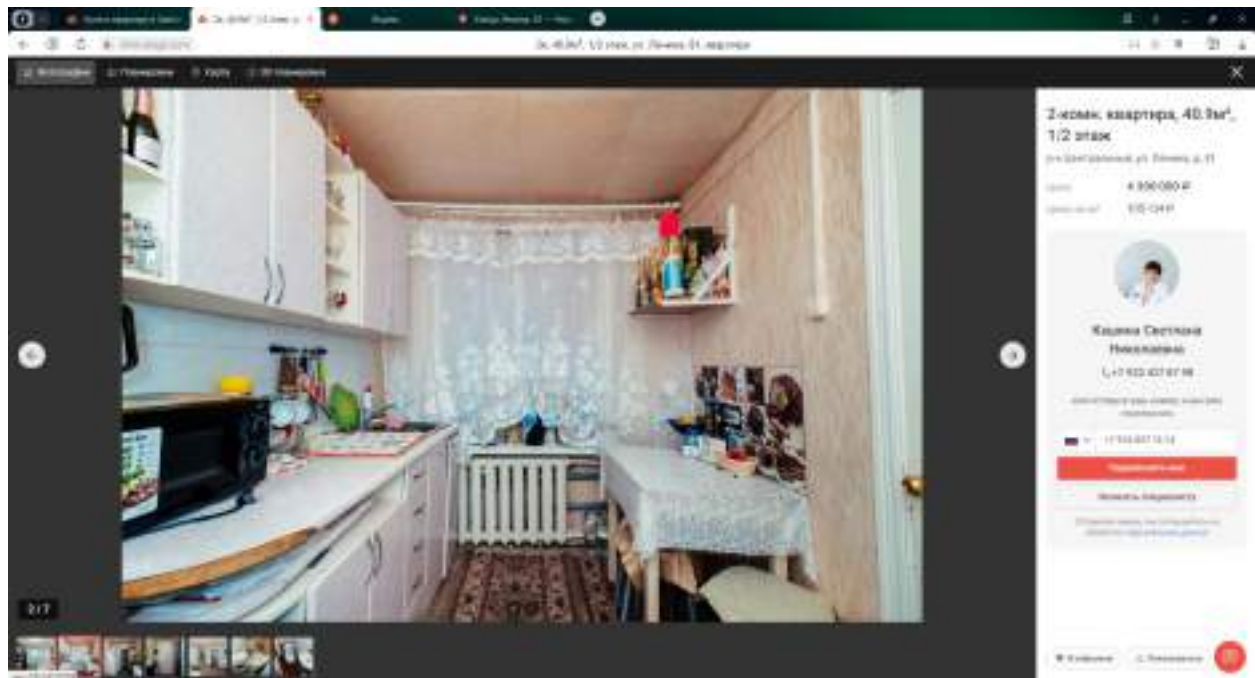


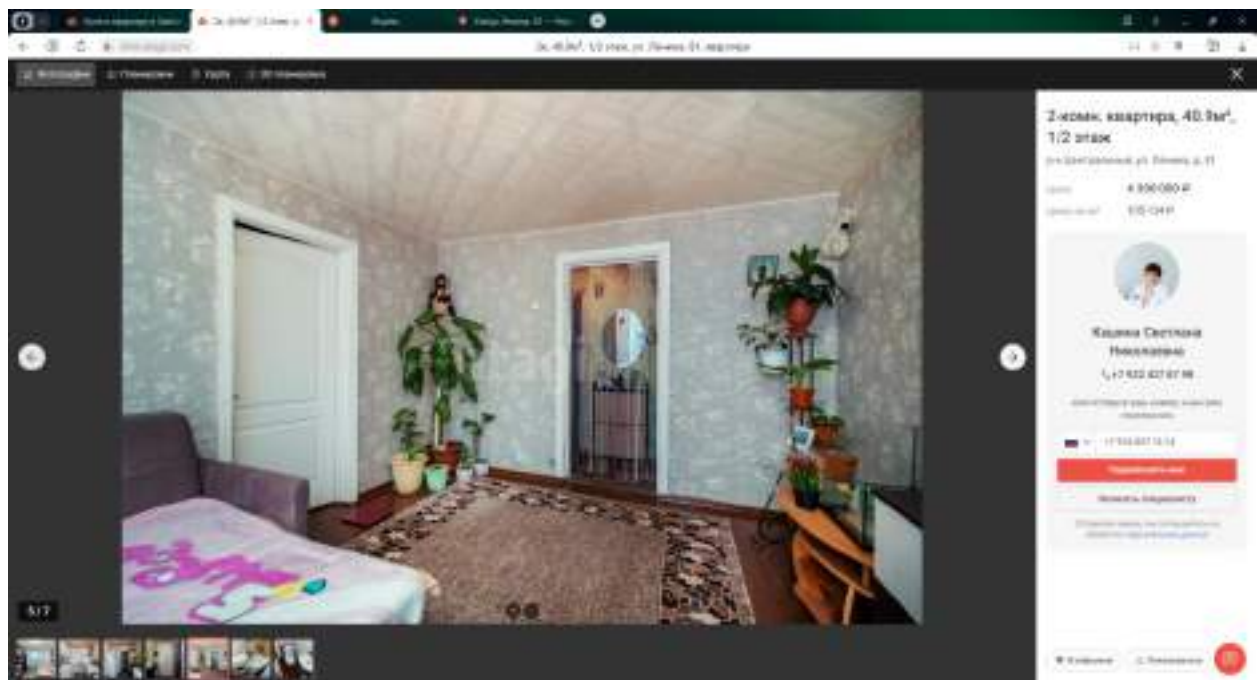
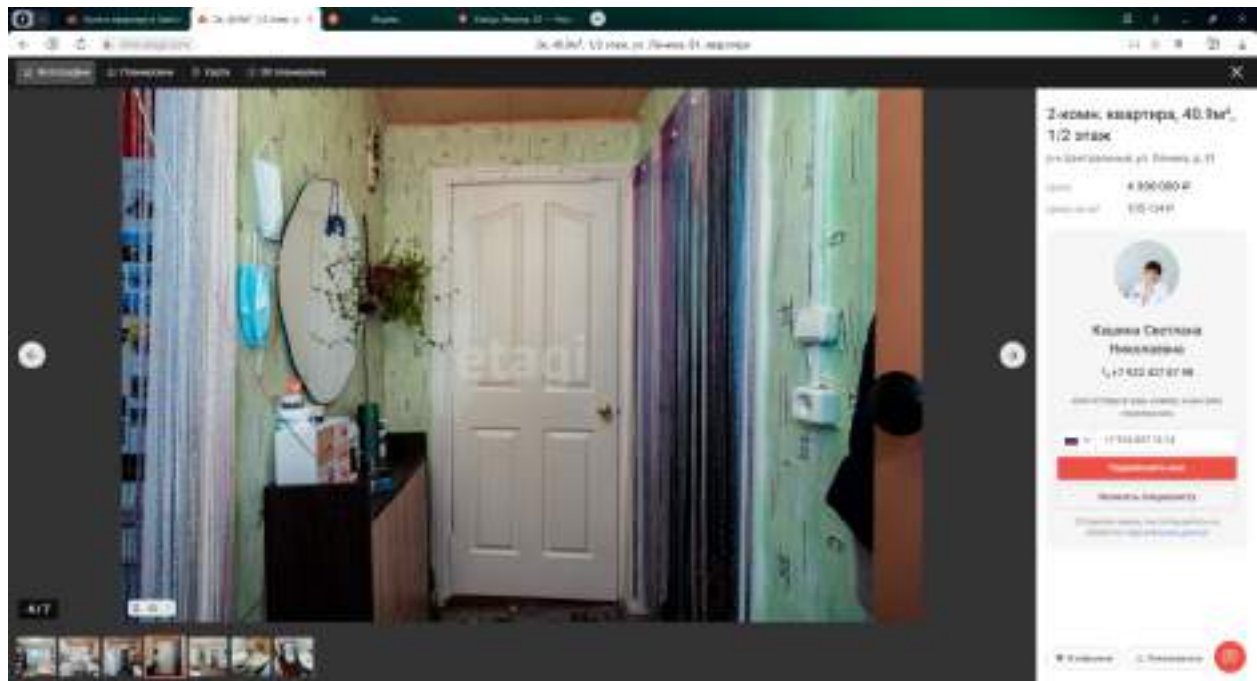


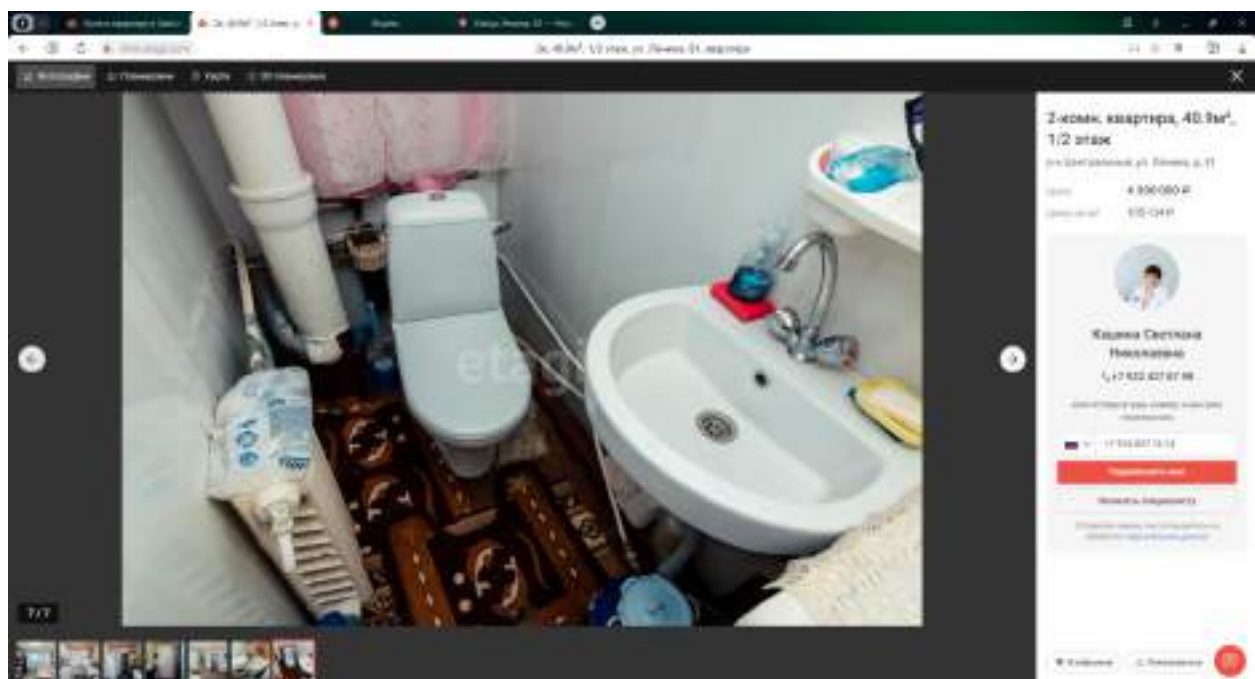
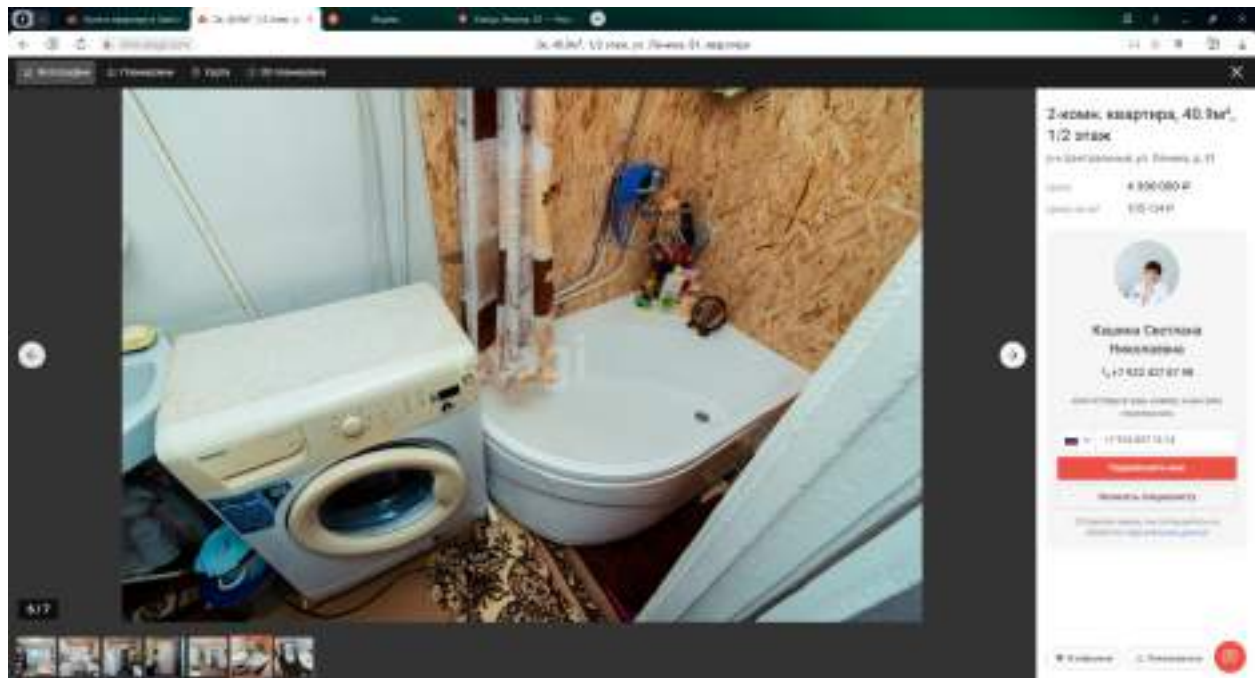


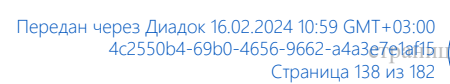
5. <https://khn.etagi.com/realty/8968605/>

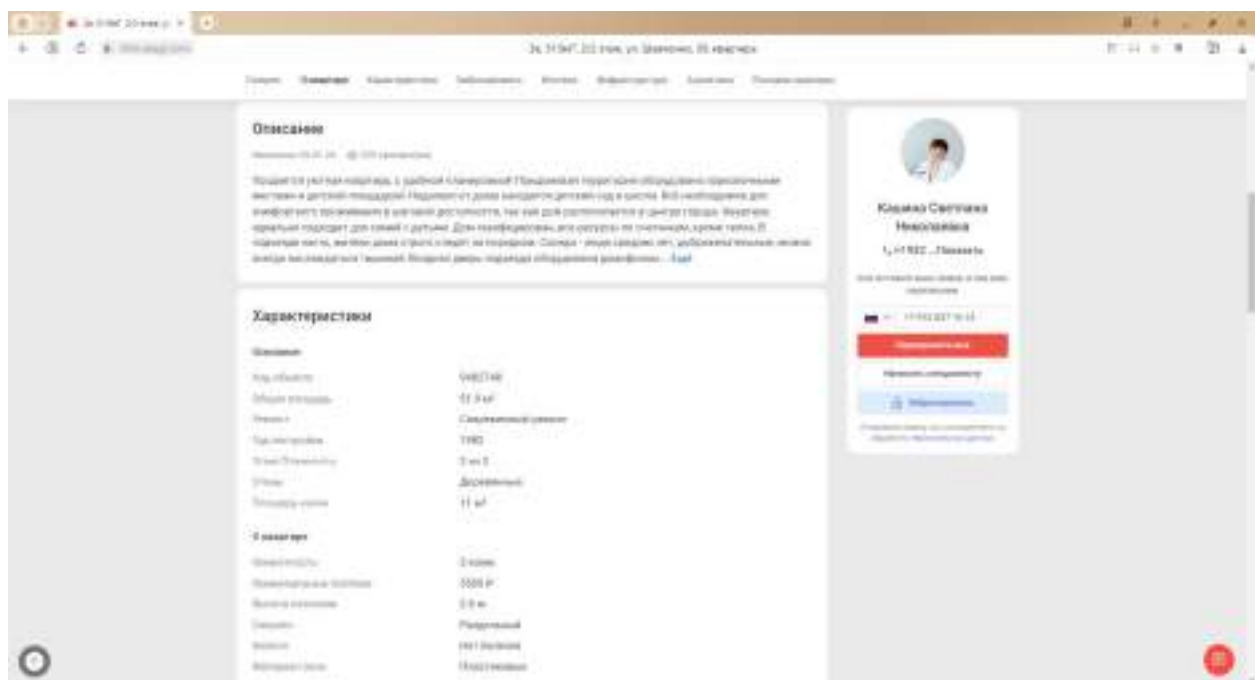
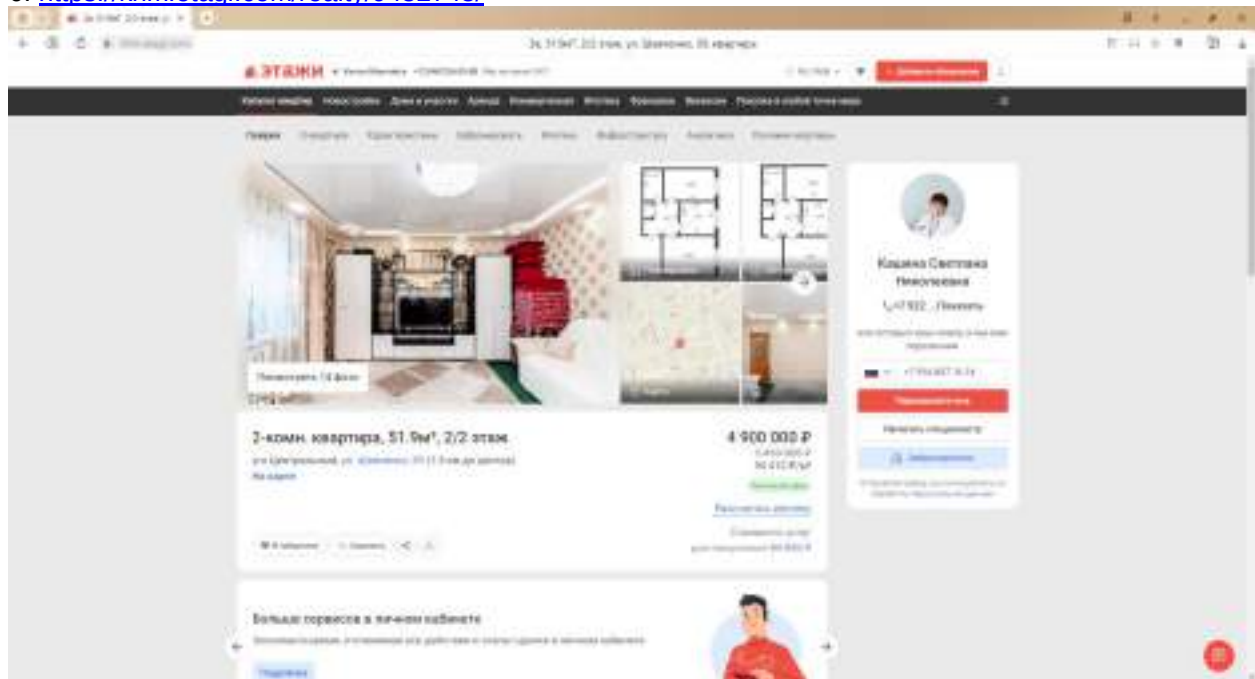


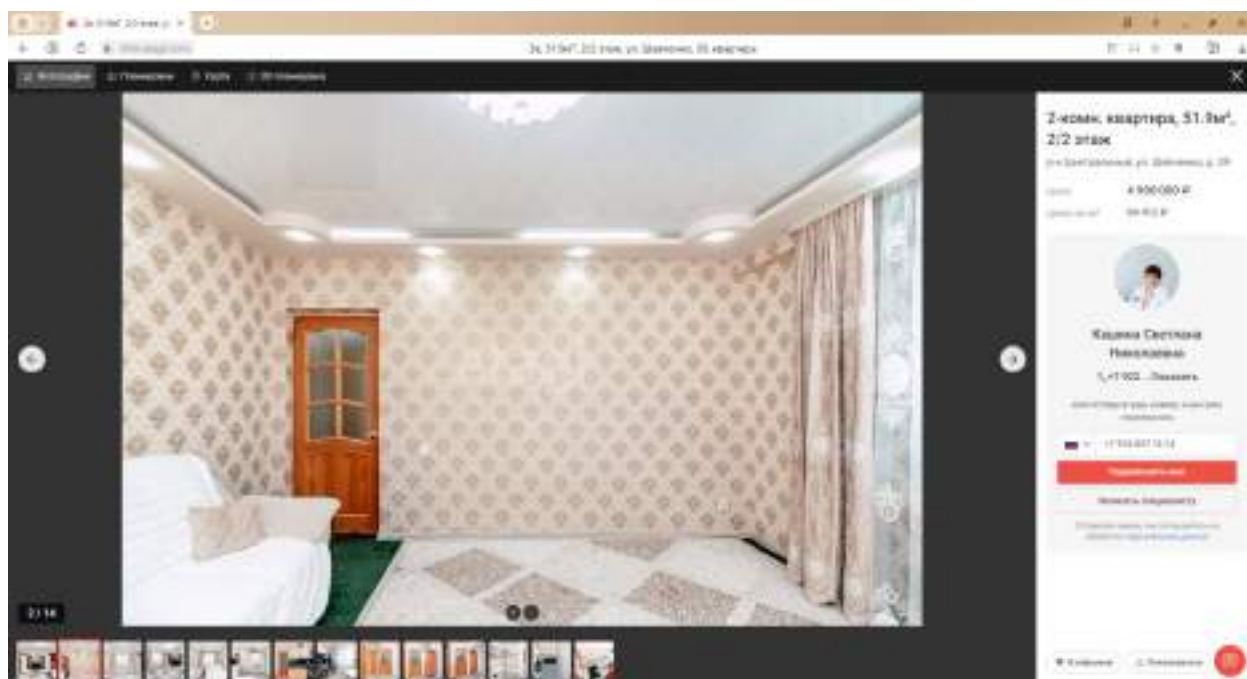
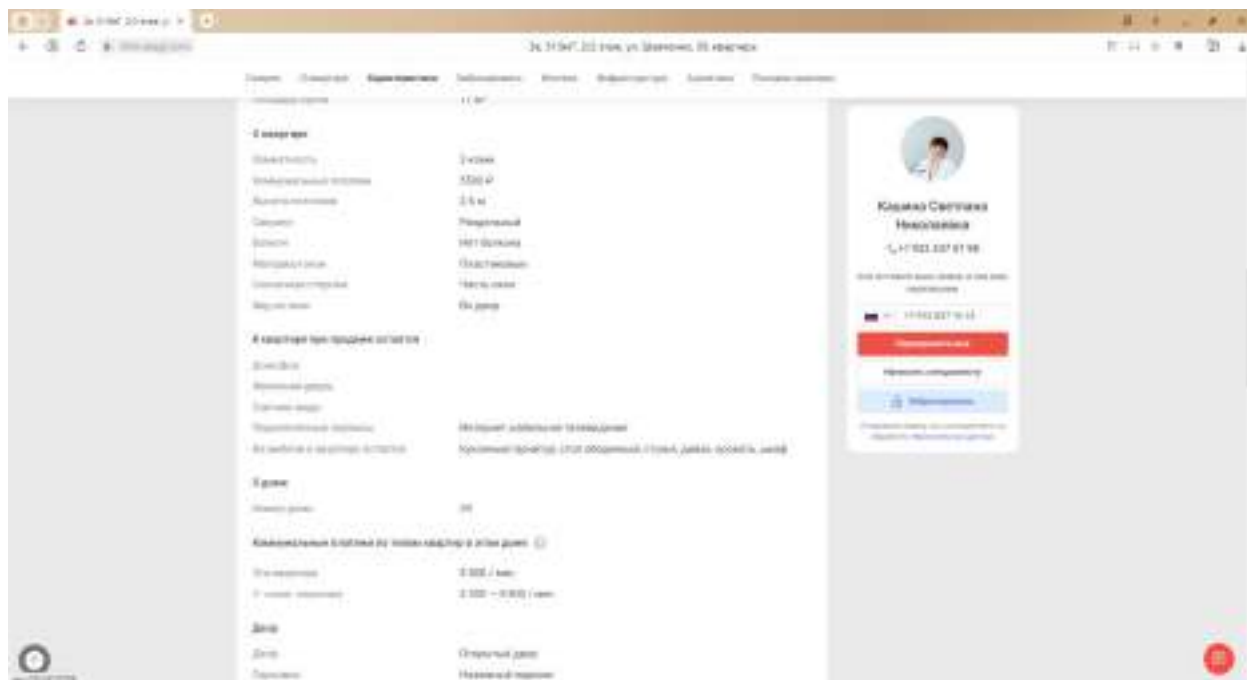


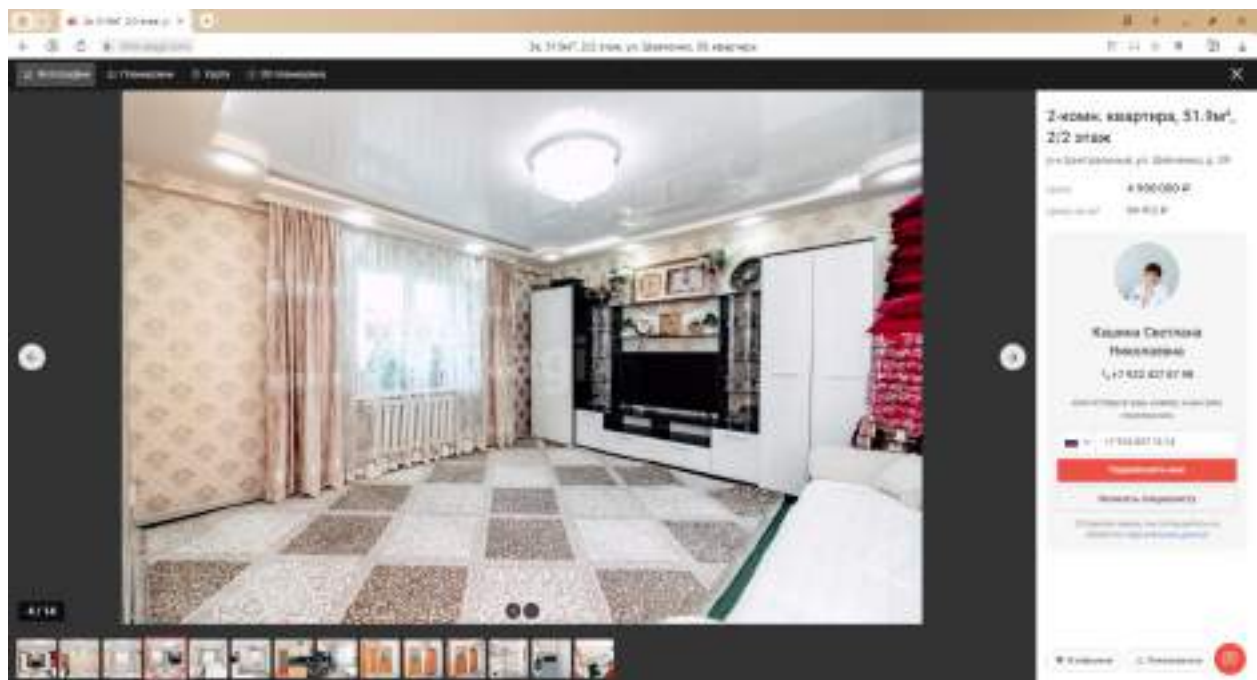
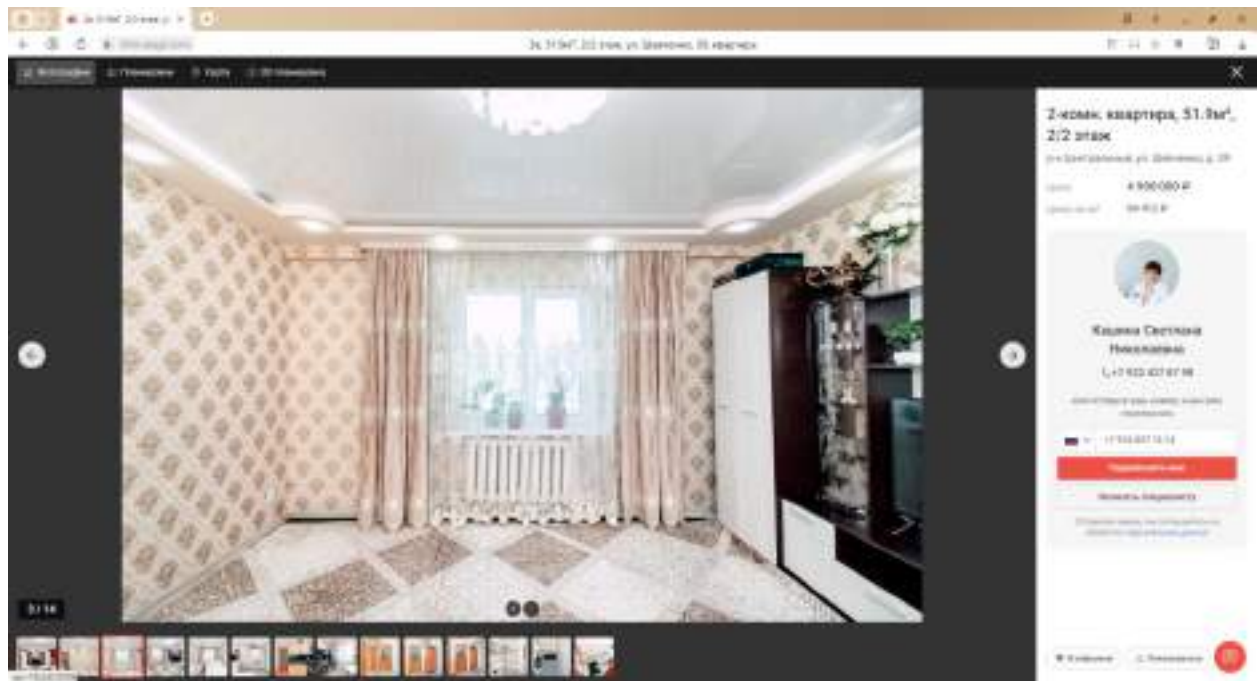


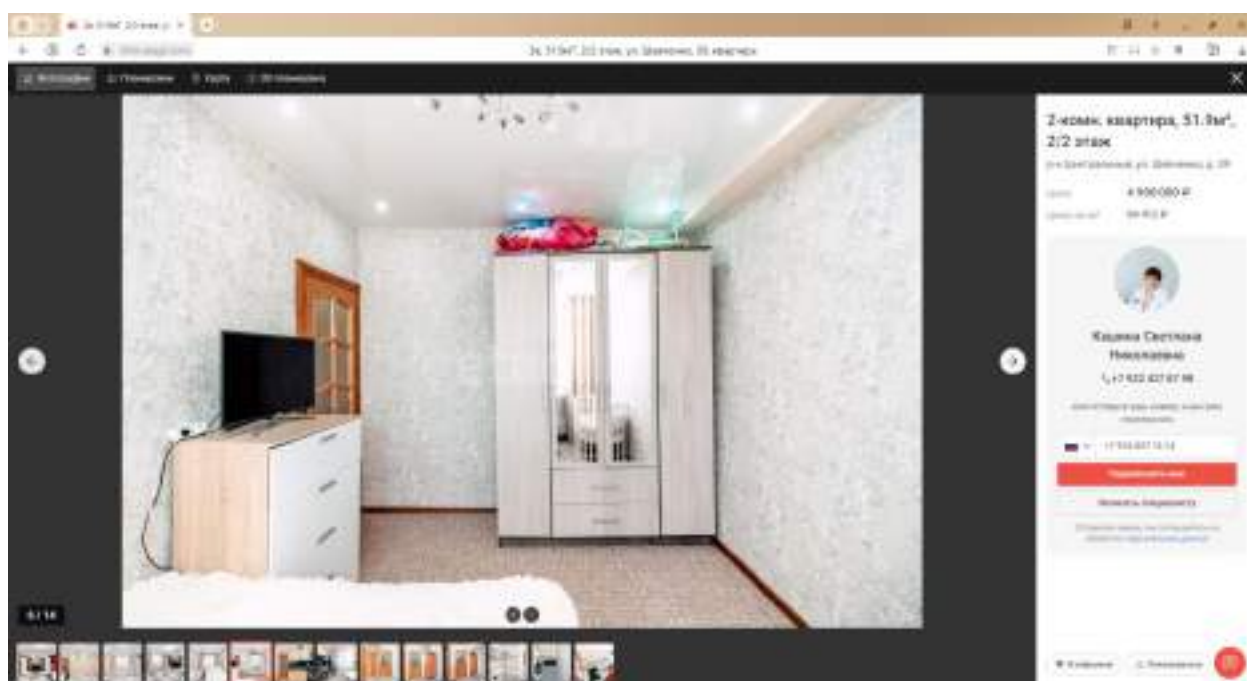
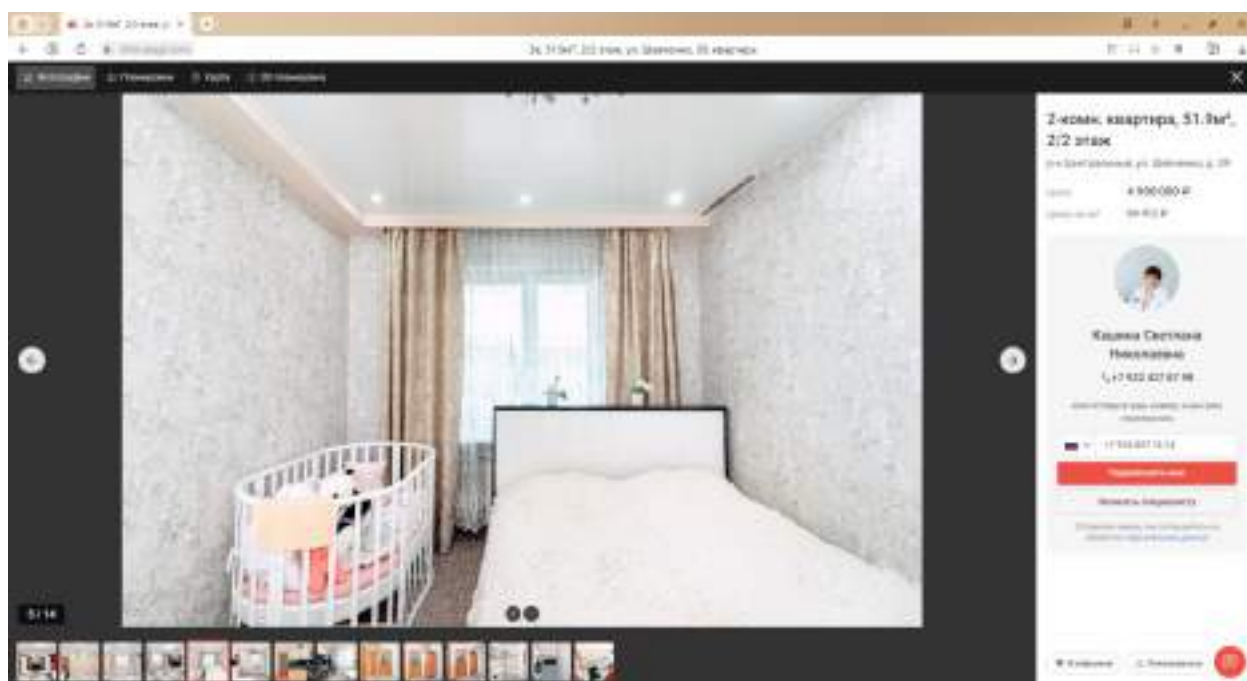


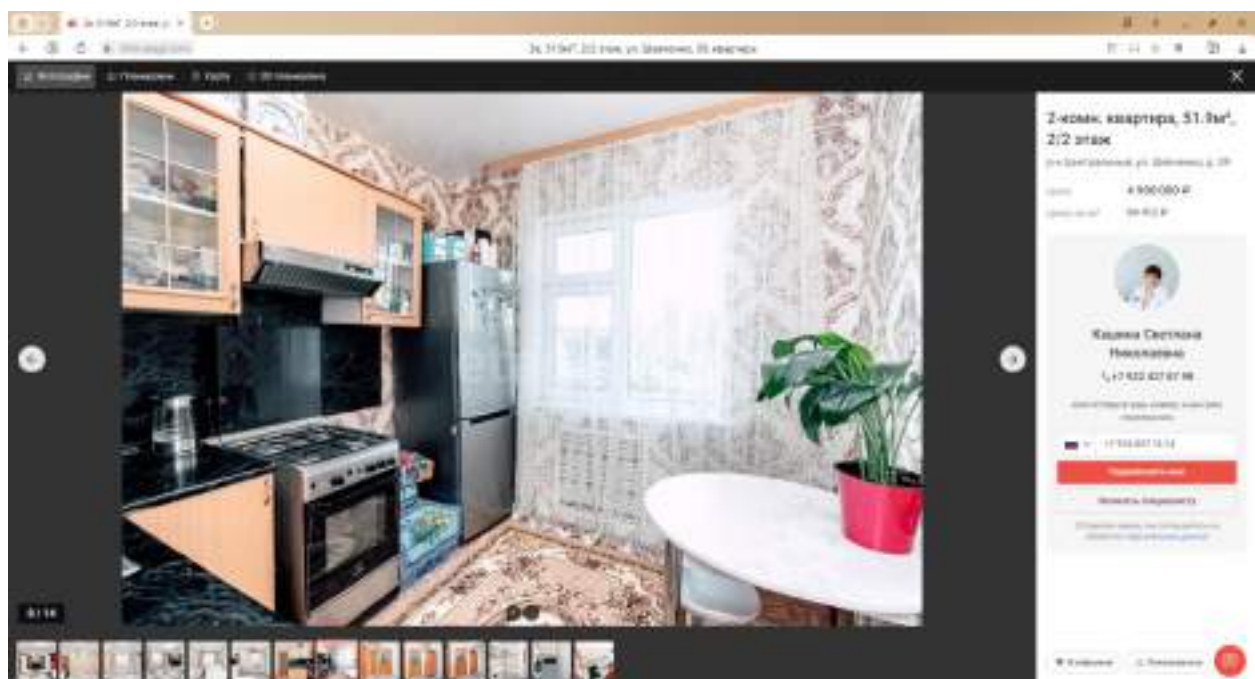


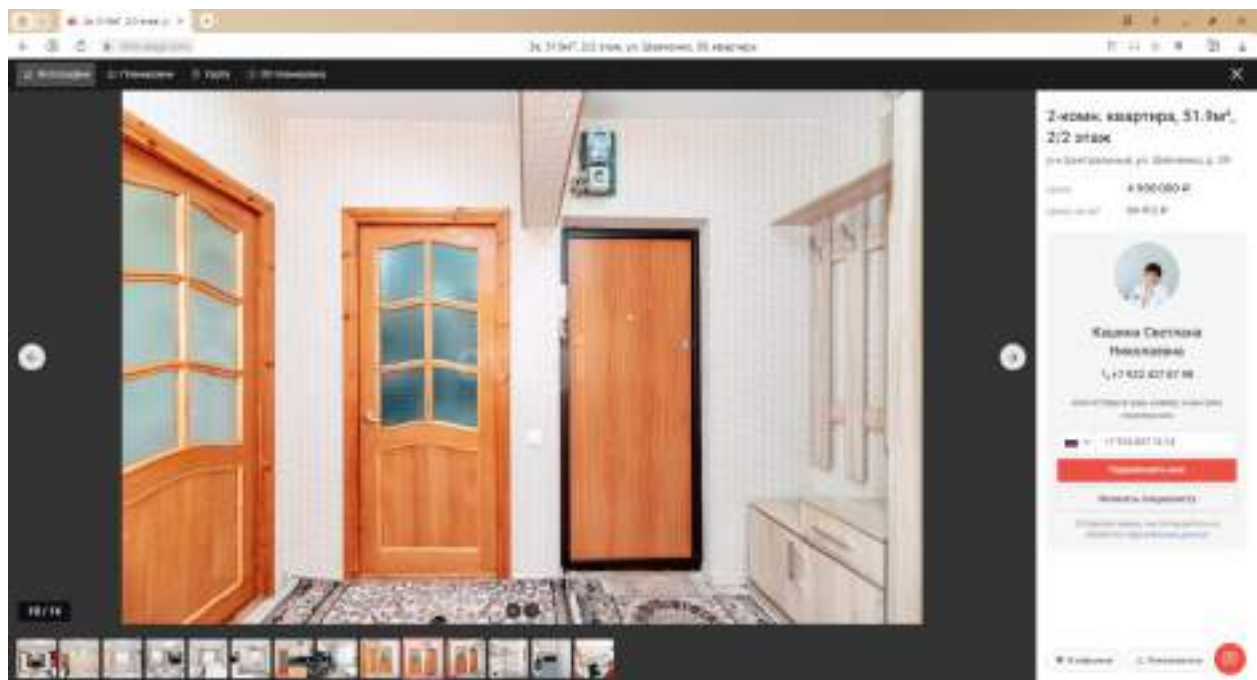
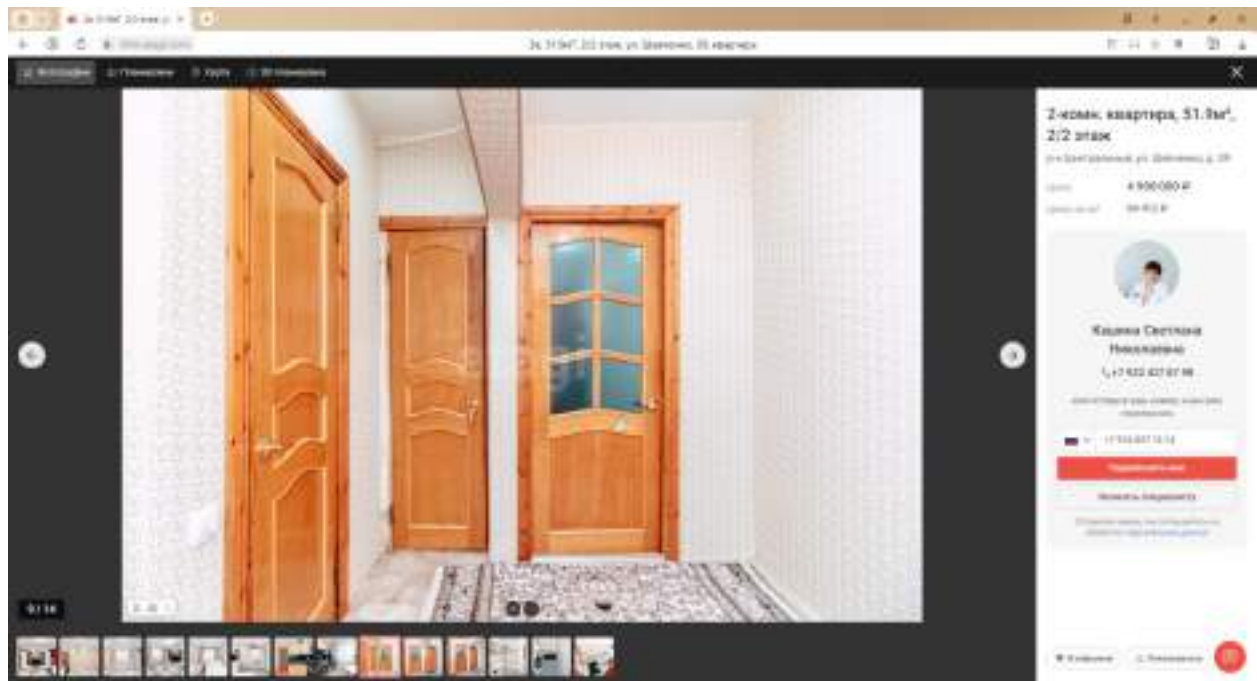
6. <https://khn.etagi.com/realty/9482748/>

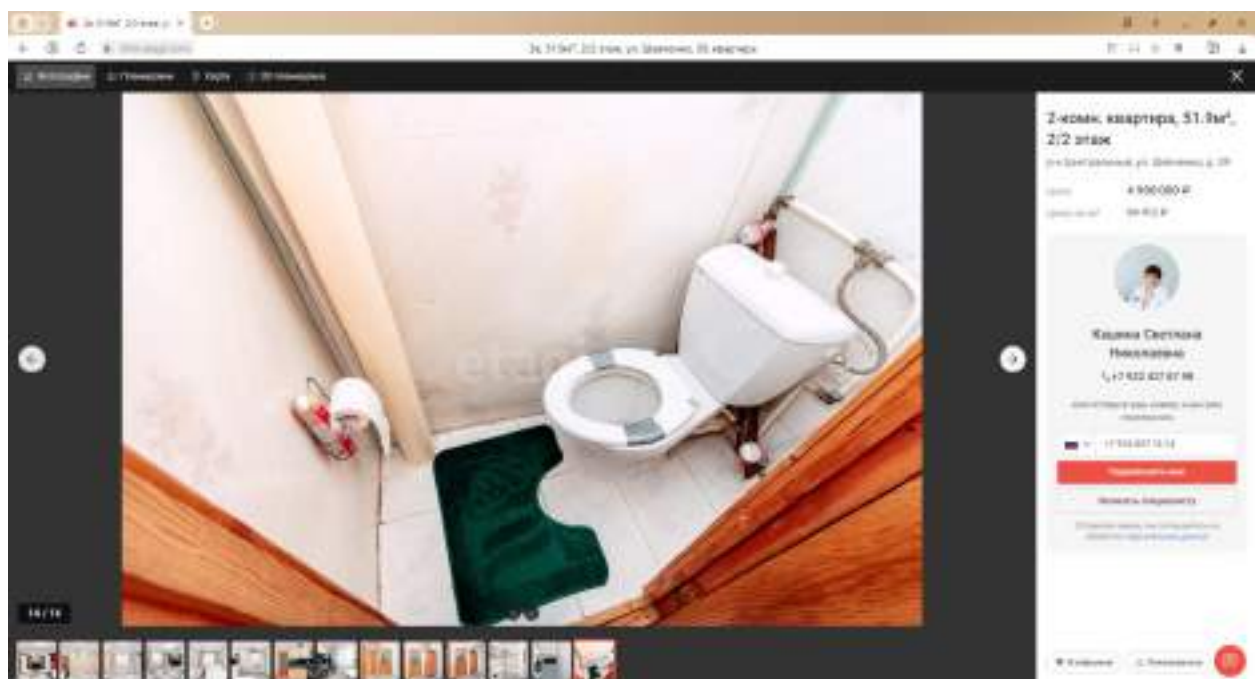
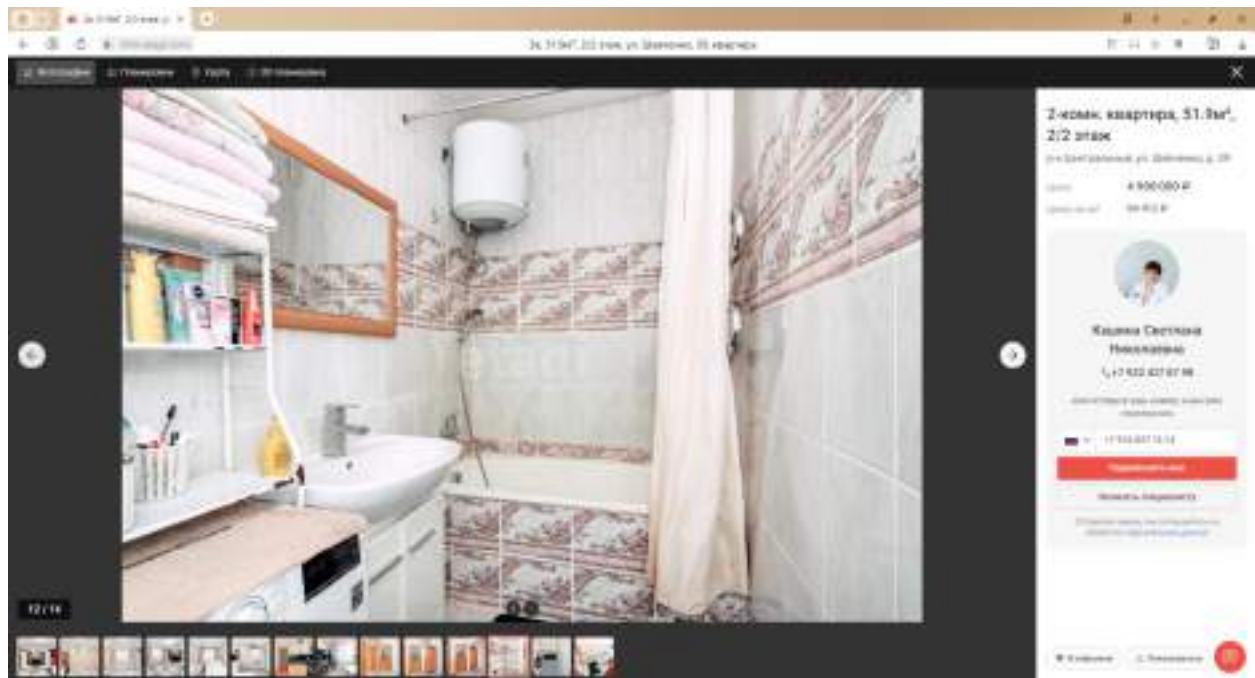




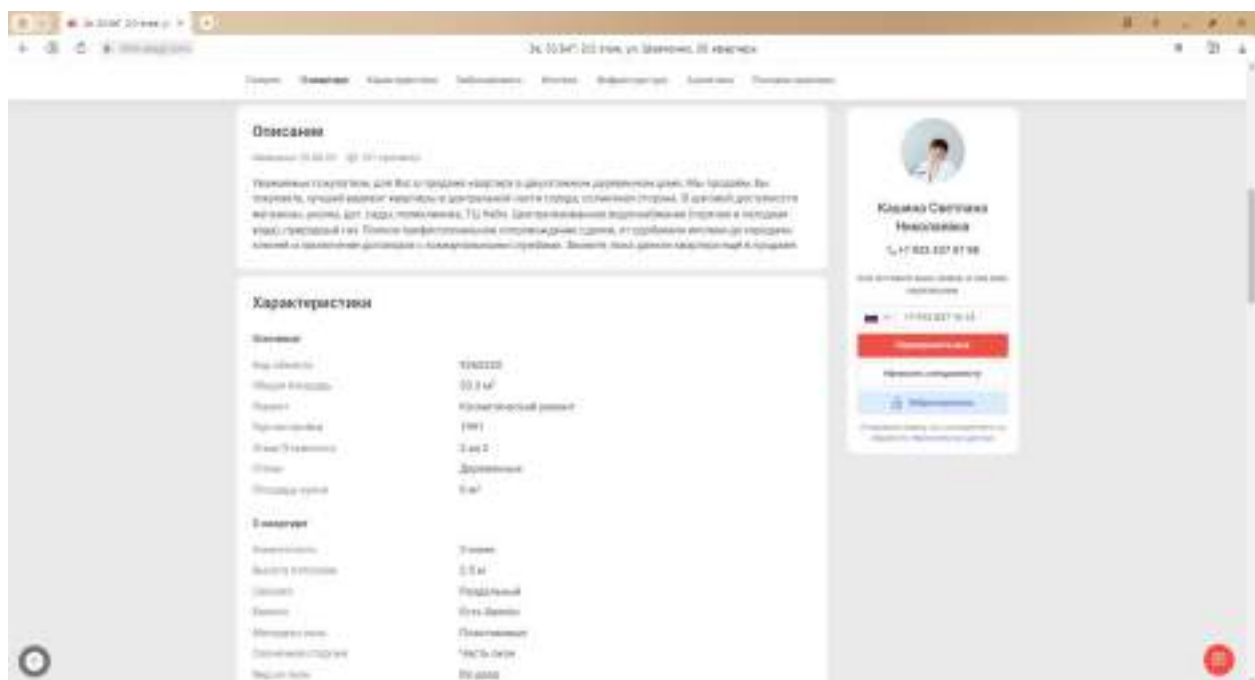
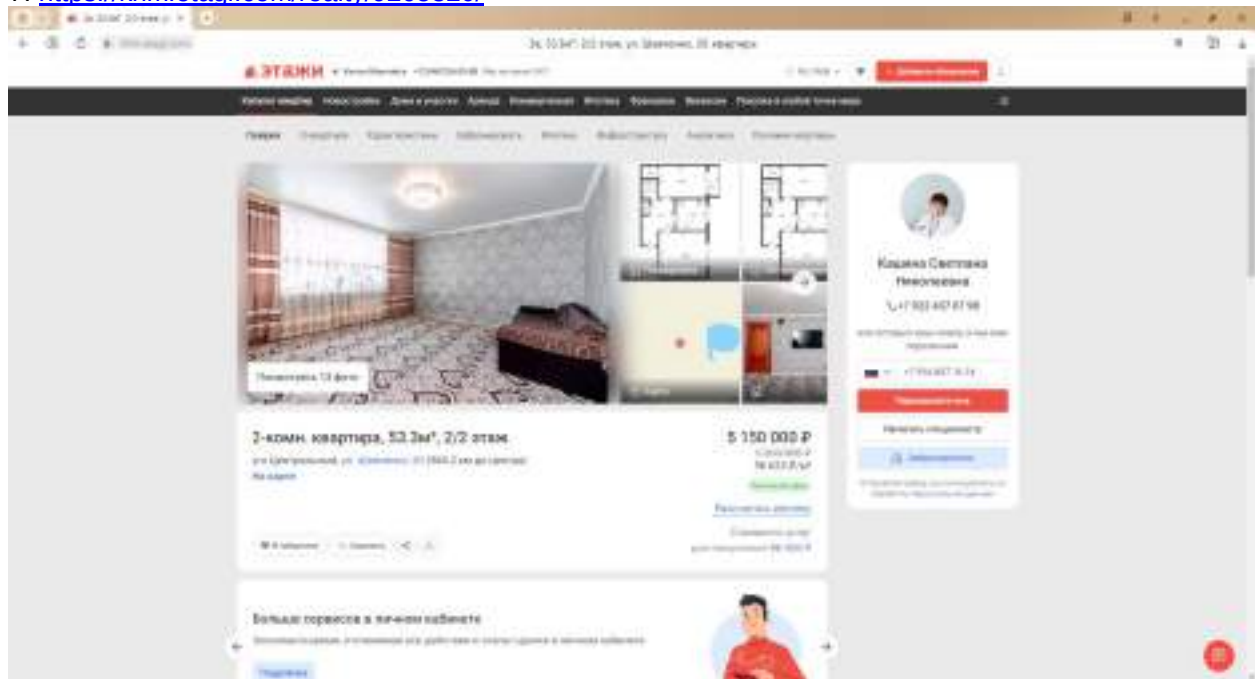


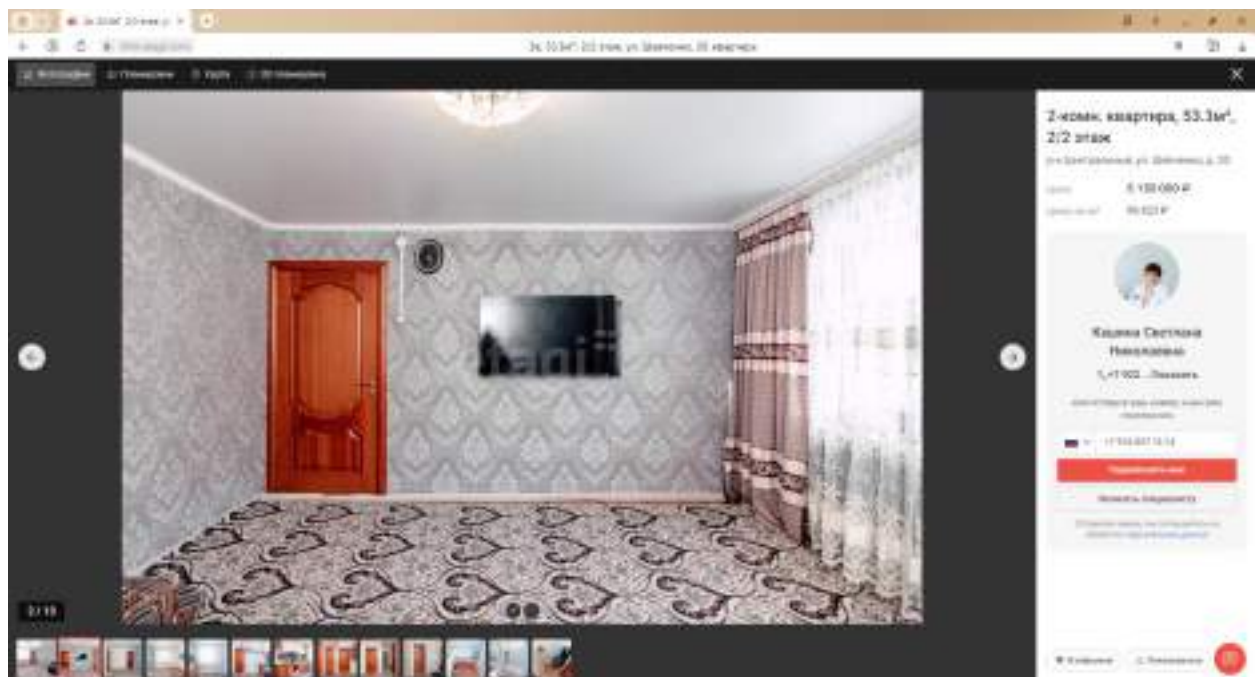
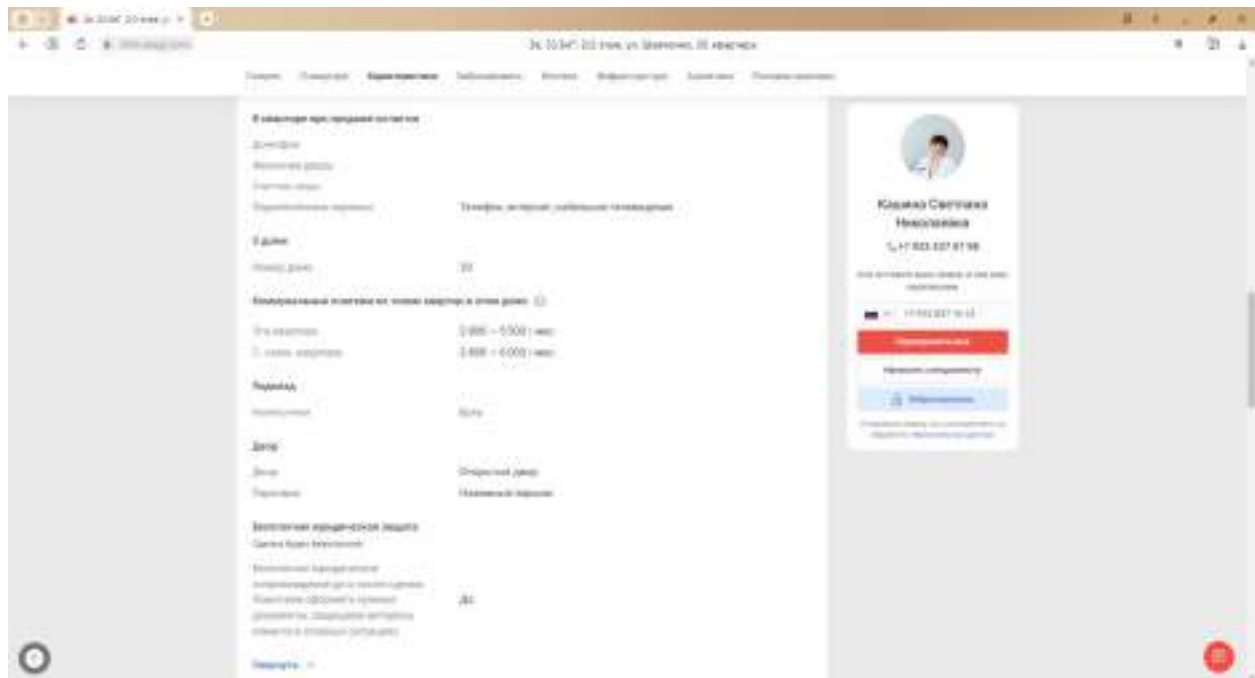


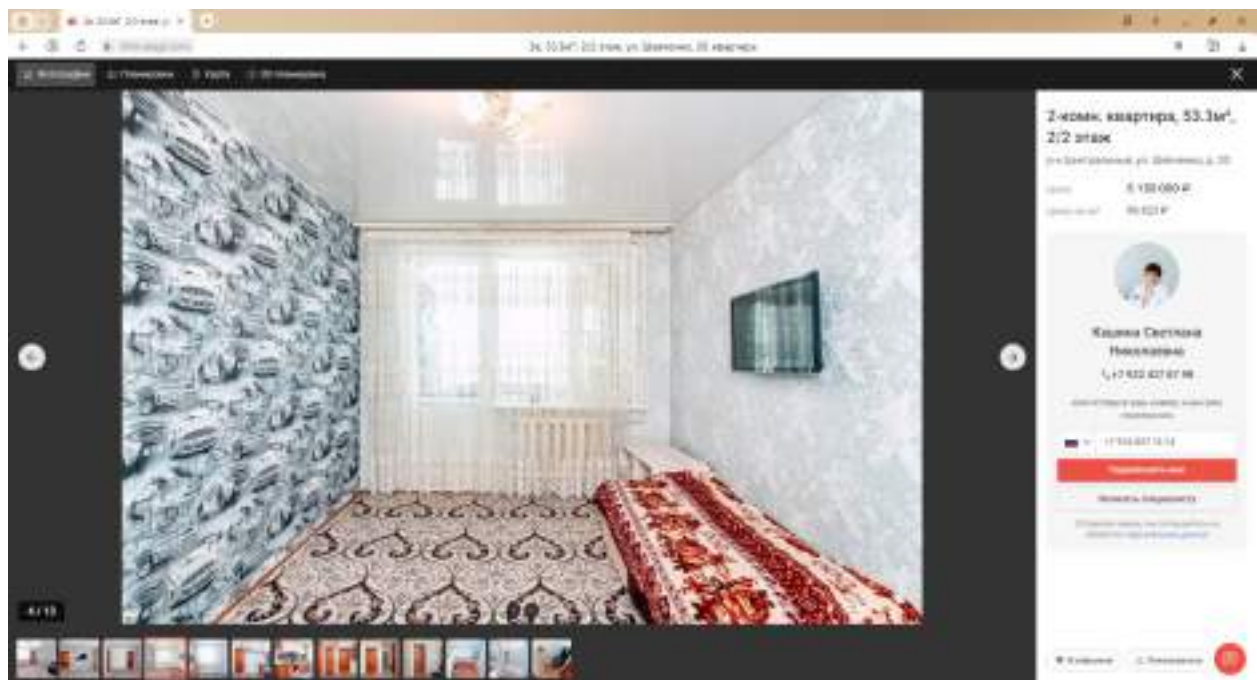
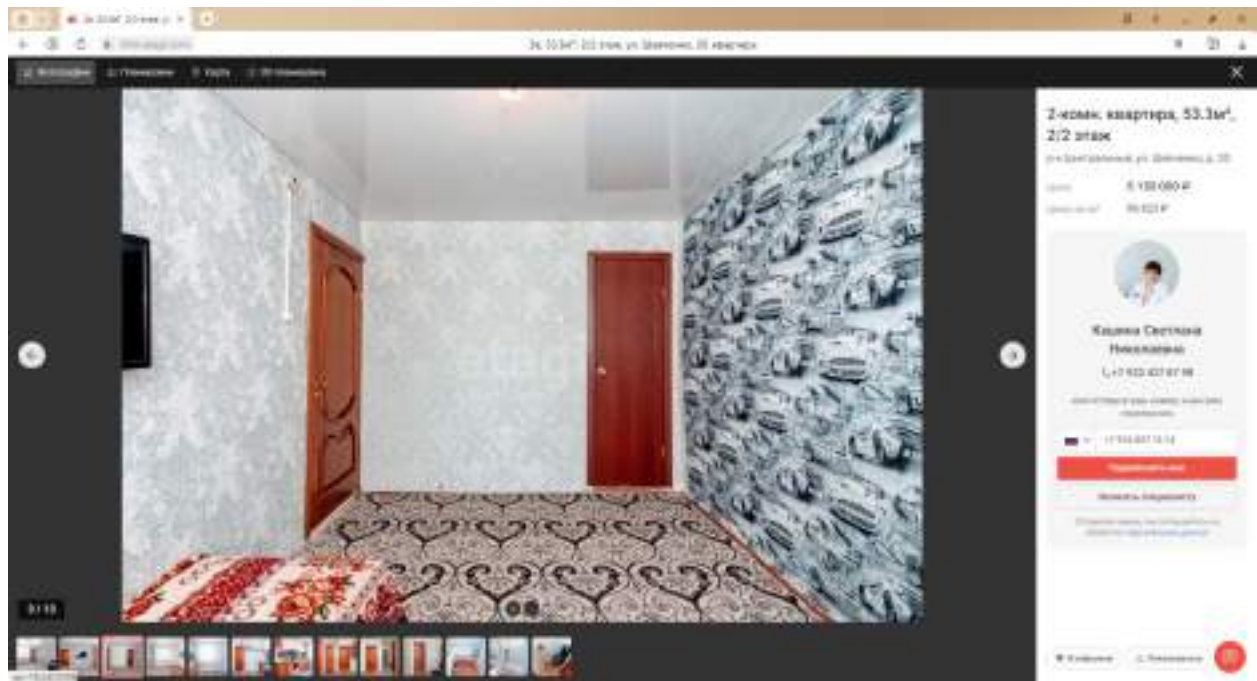


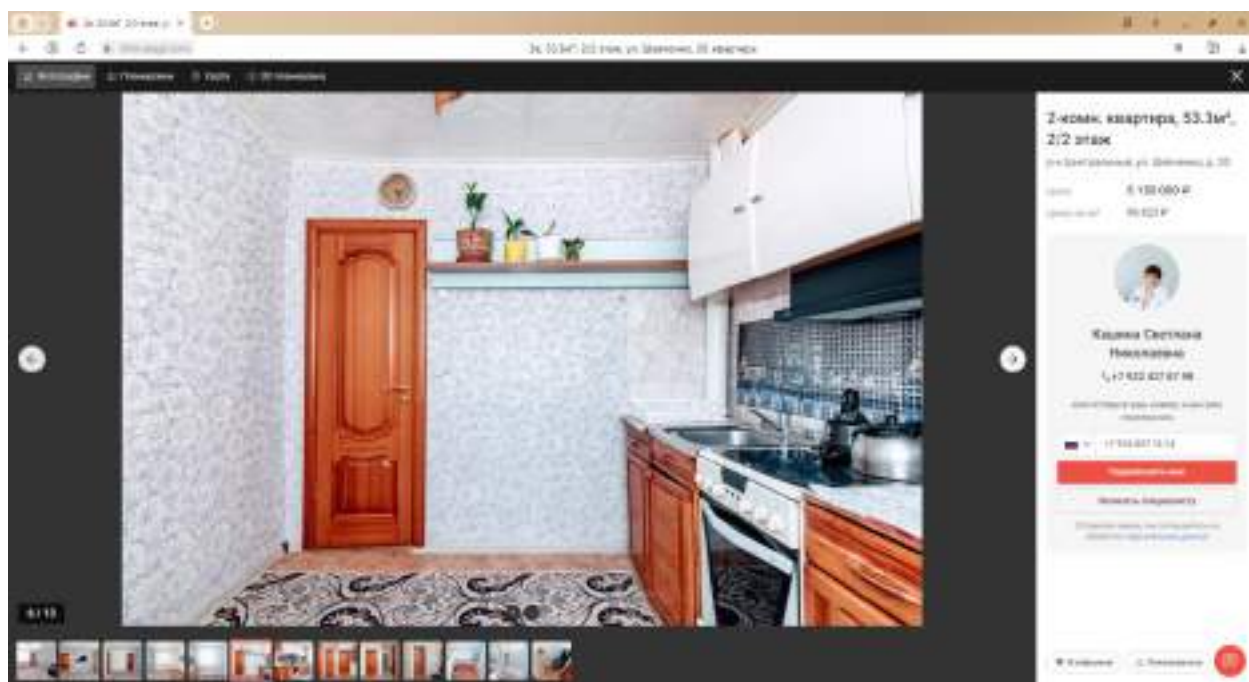
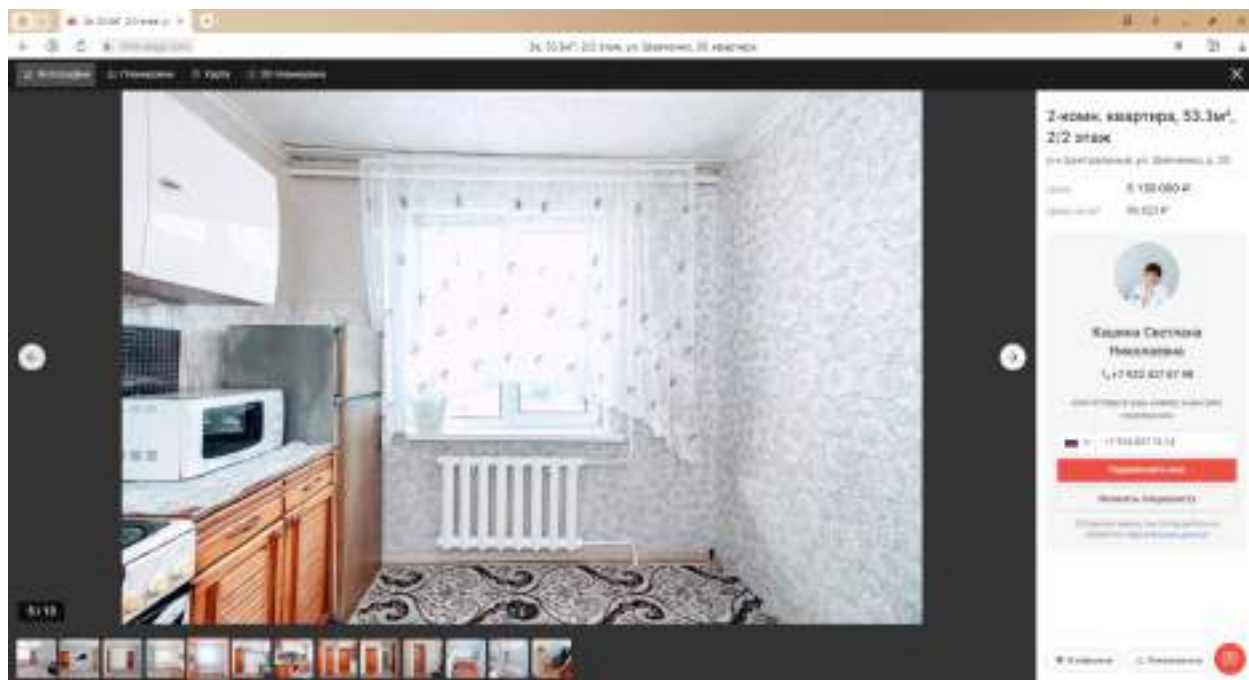


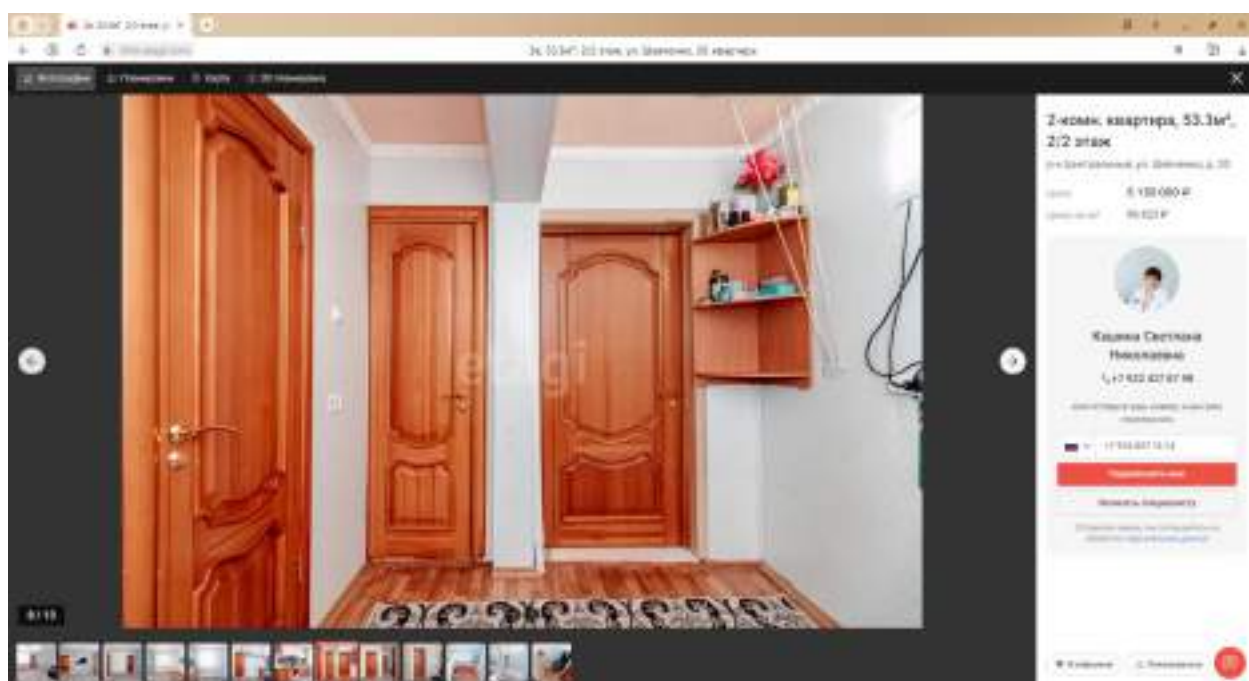
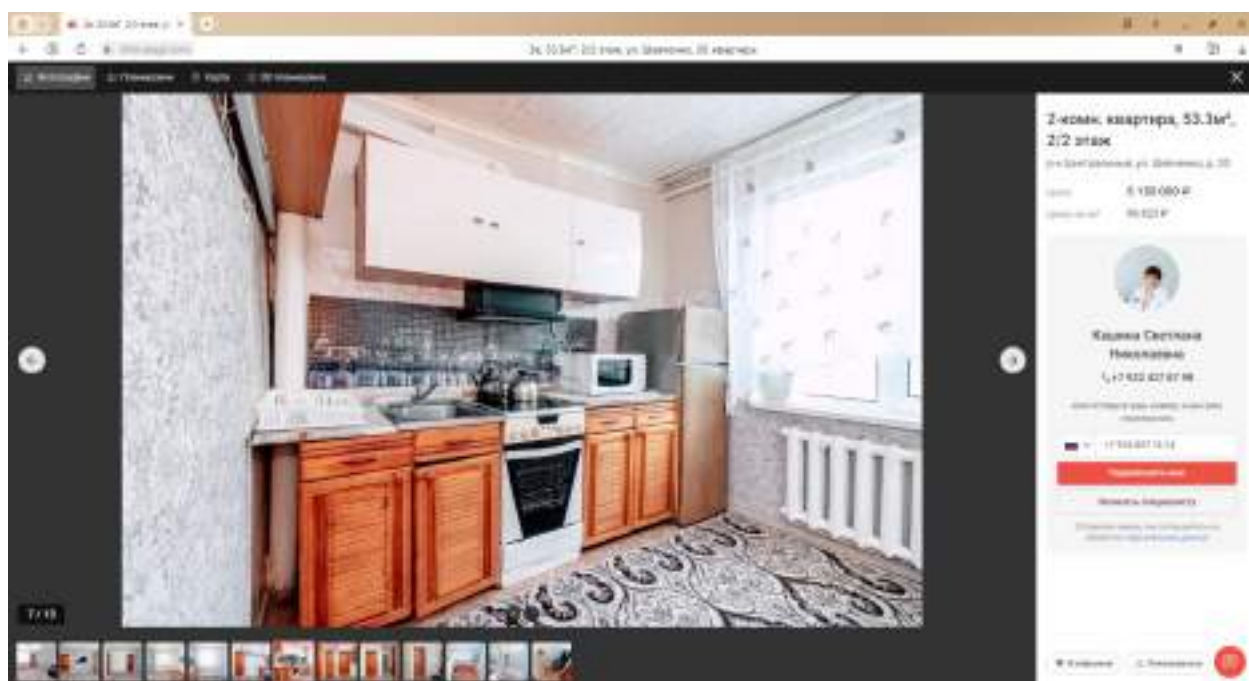


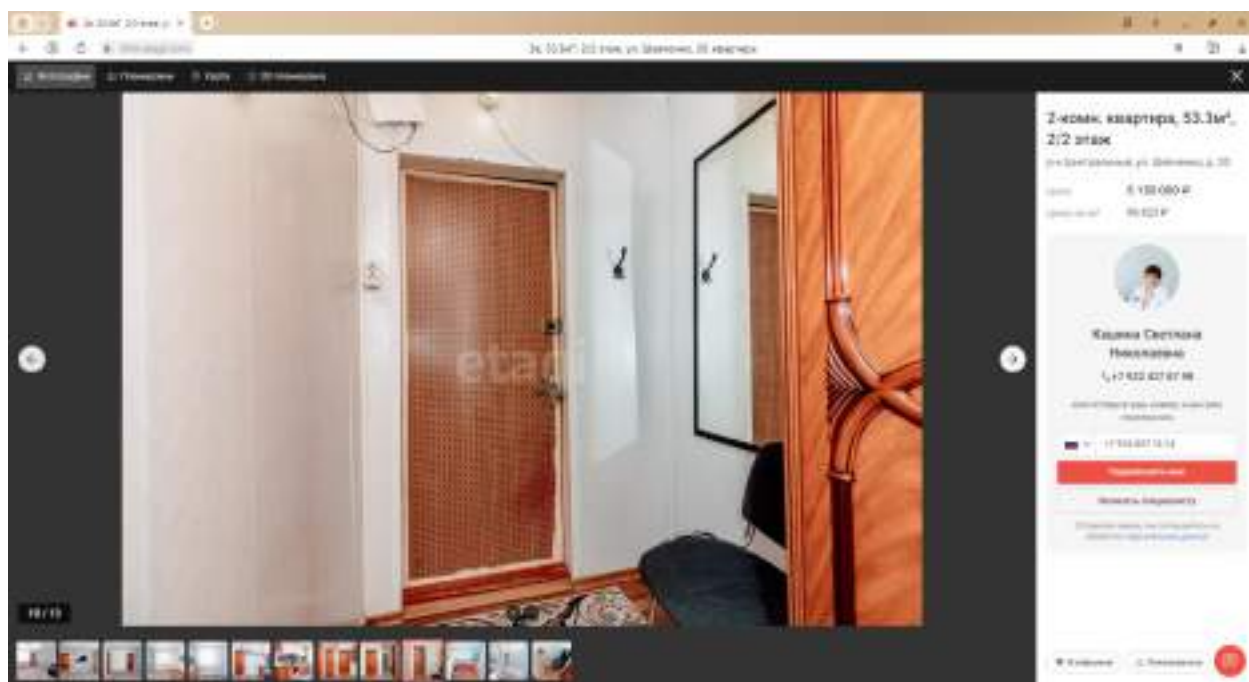
7. <https://khn.etagi.com/realty/9265320/>

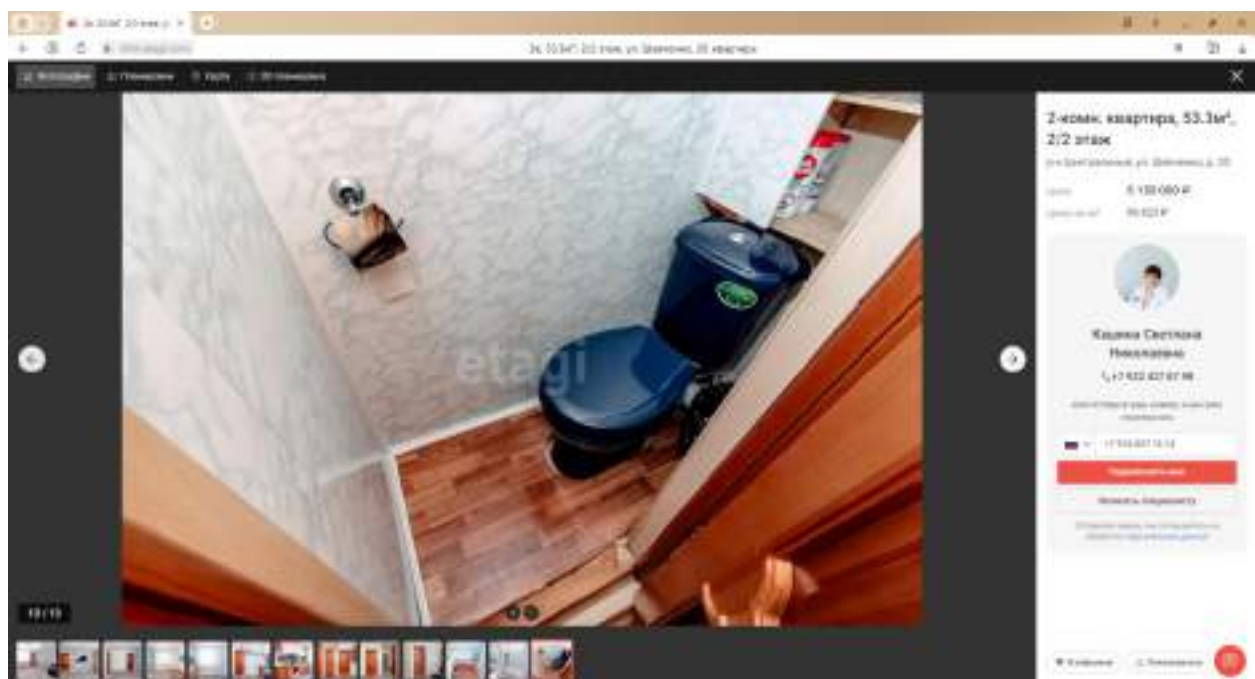




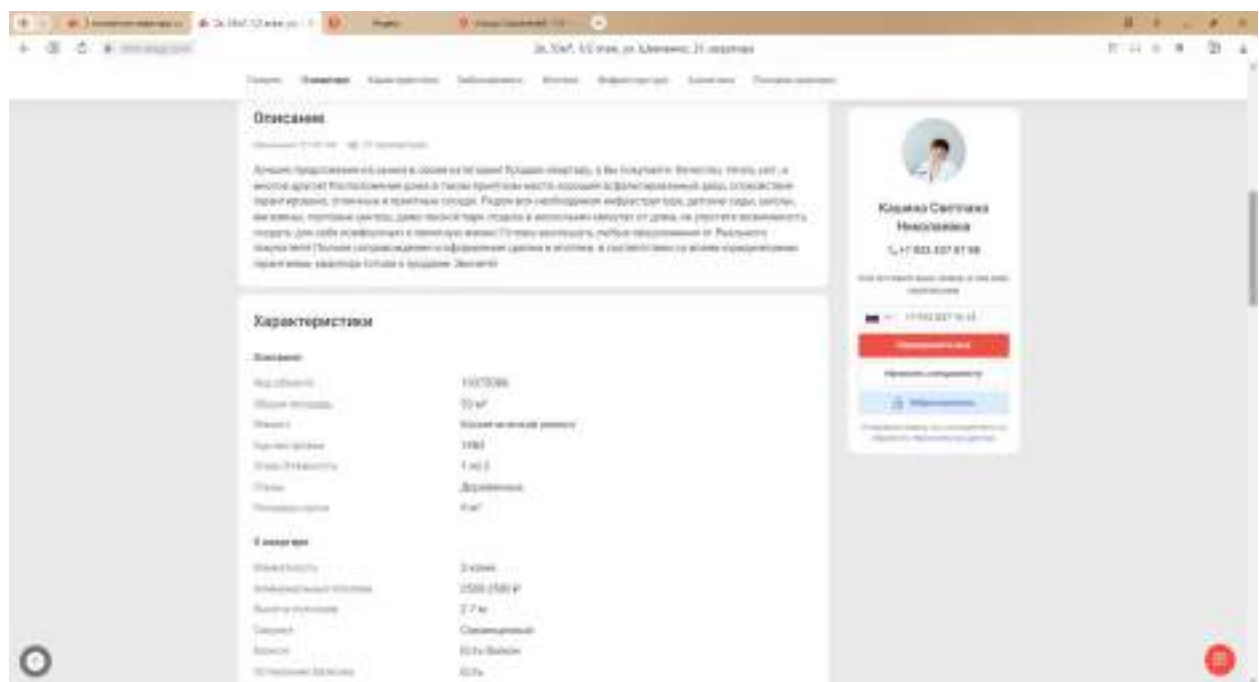


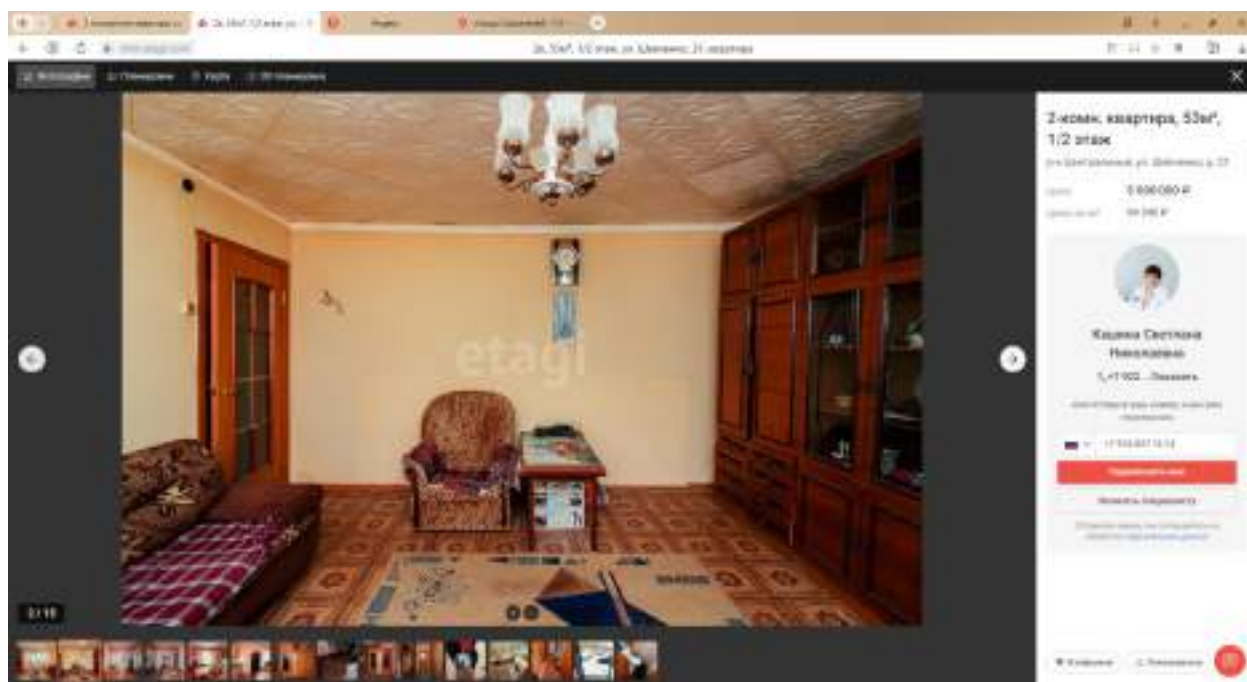


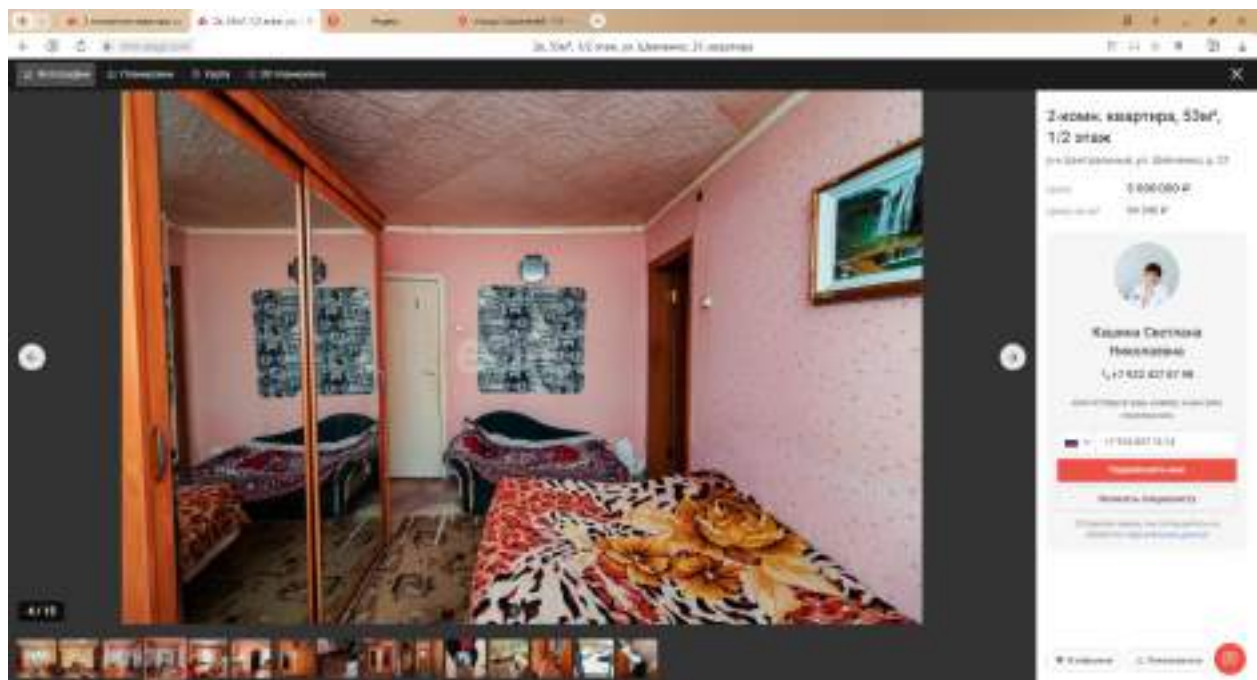
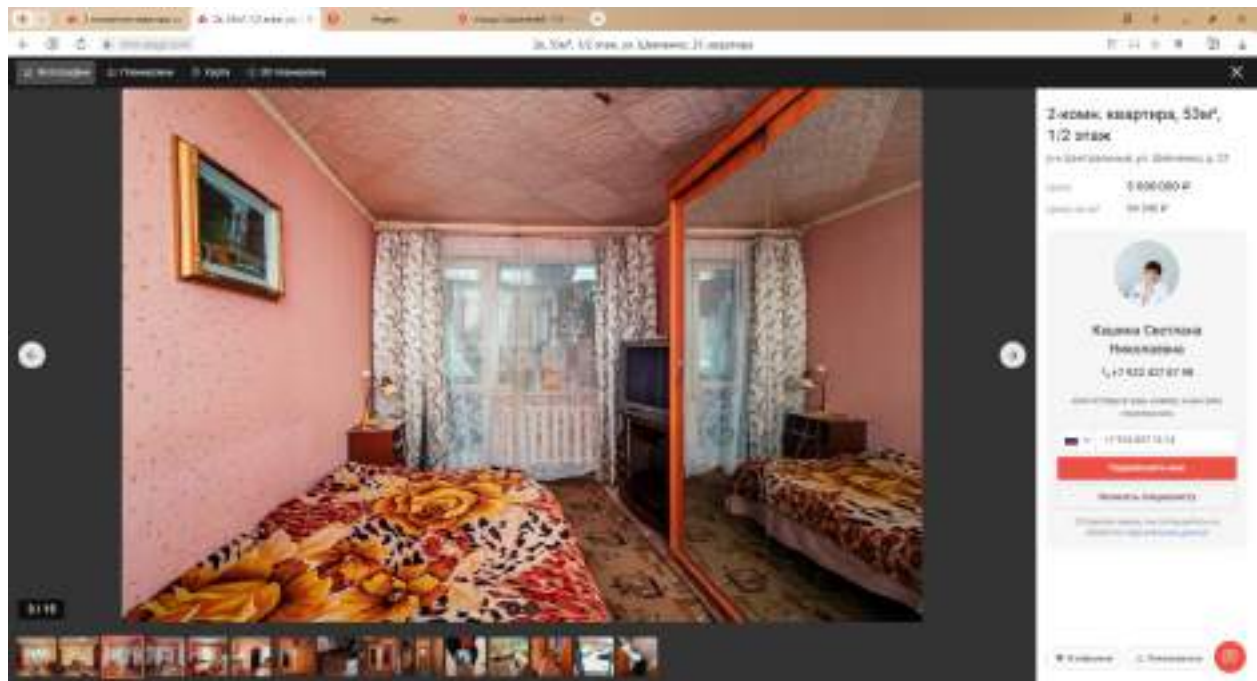


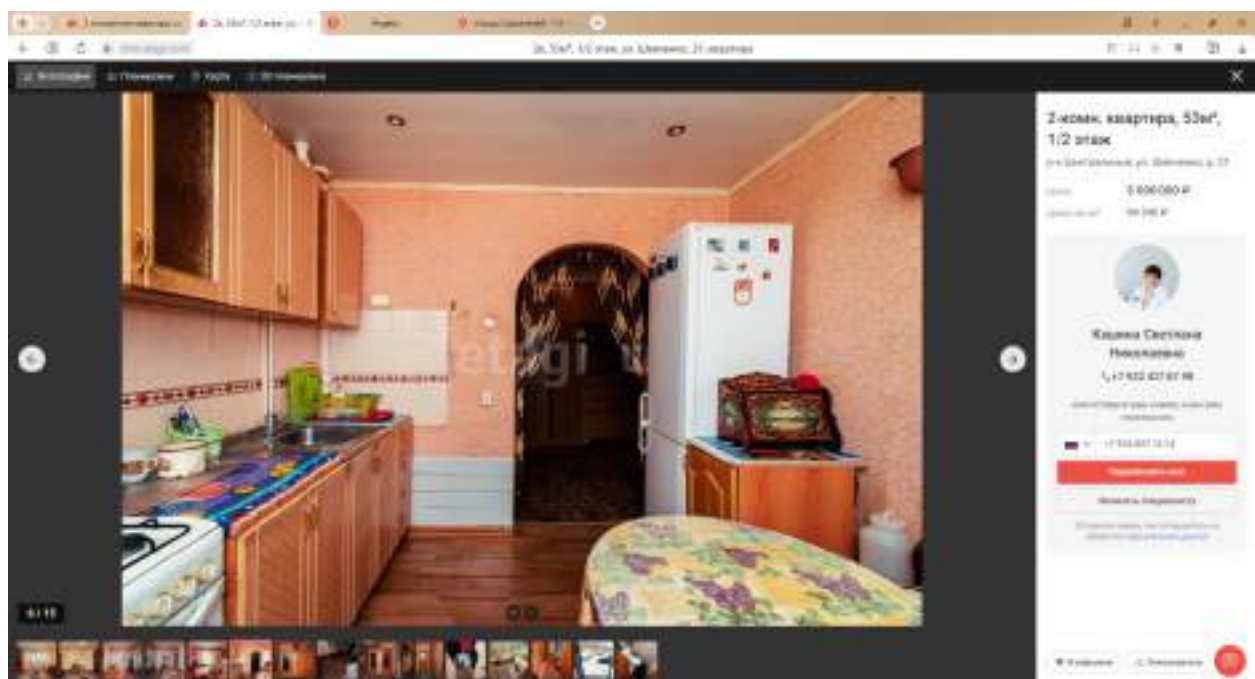
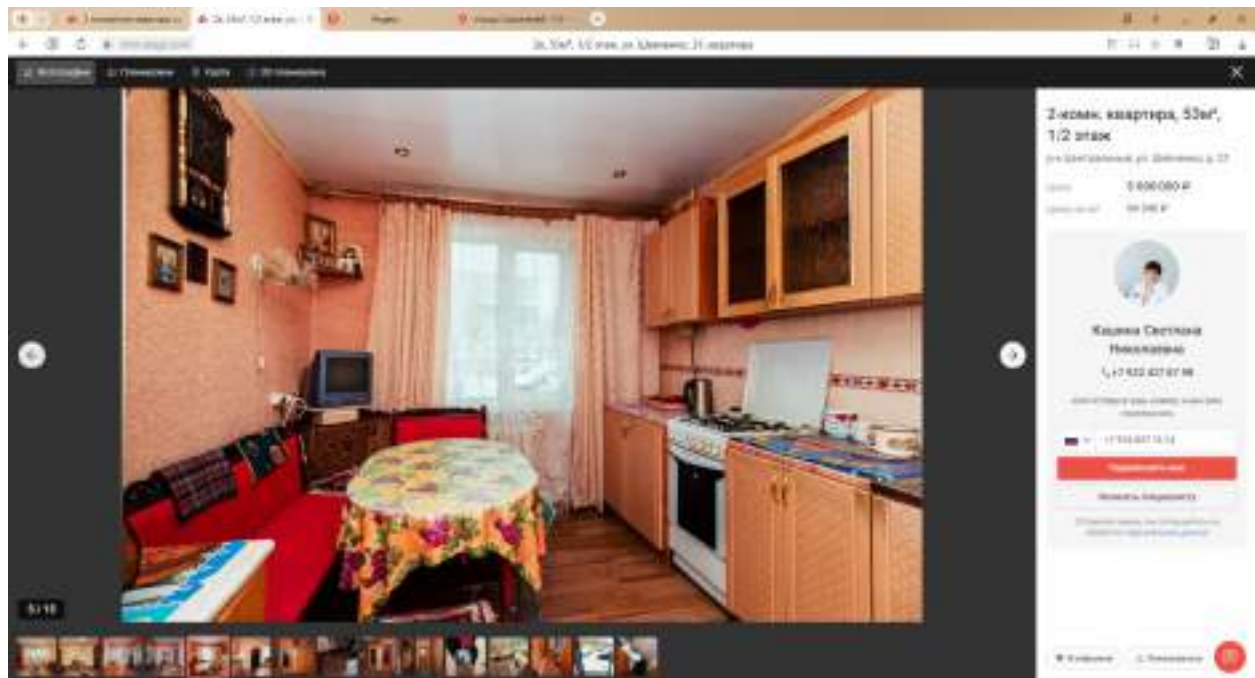


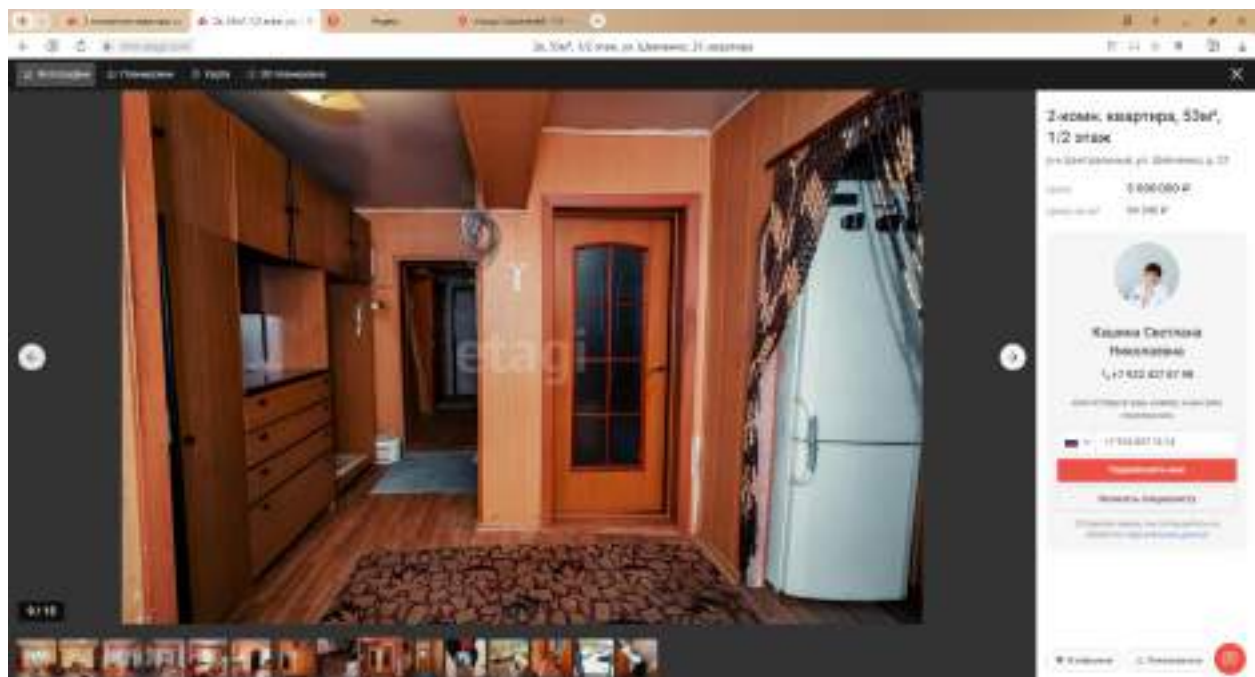
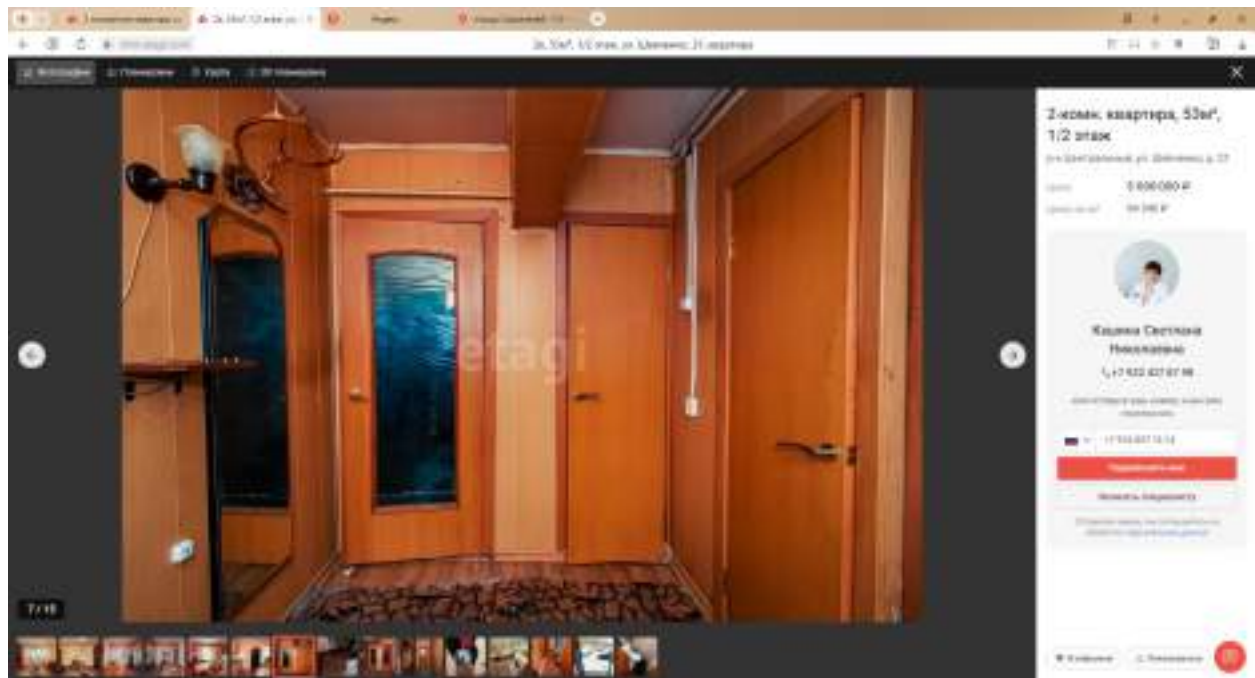


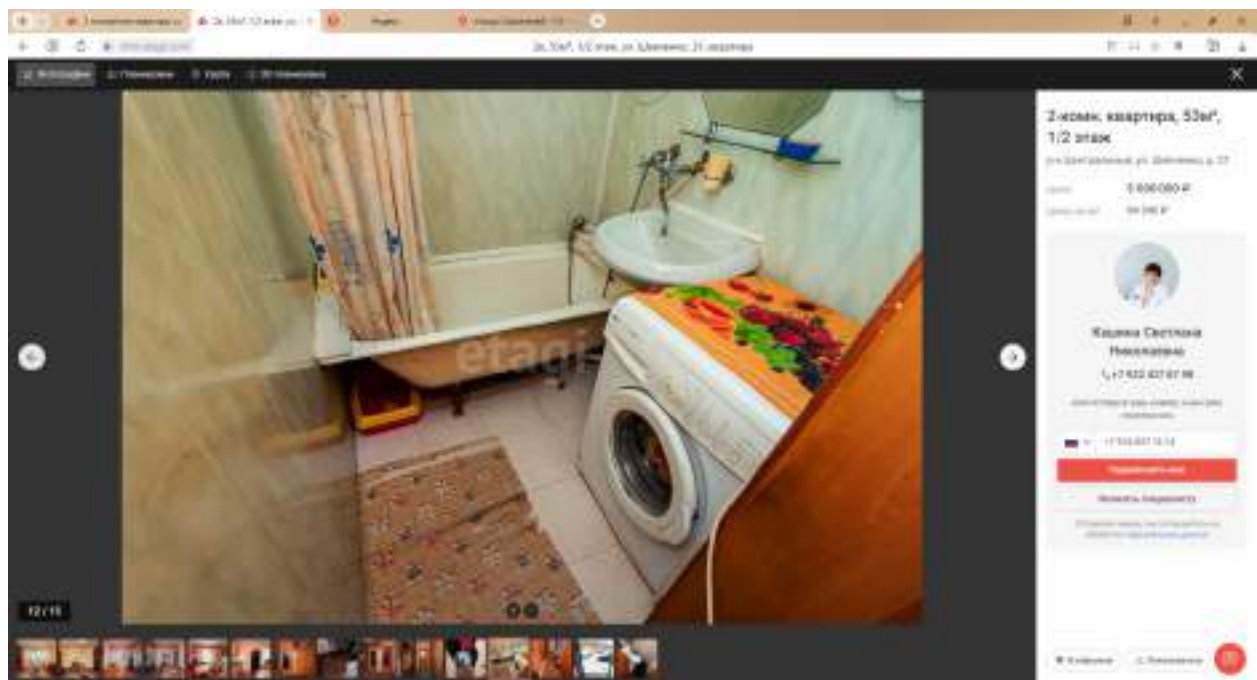
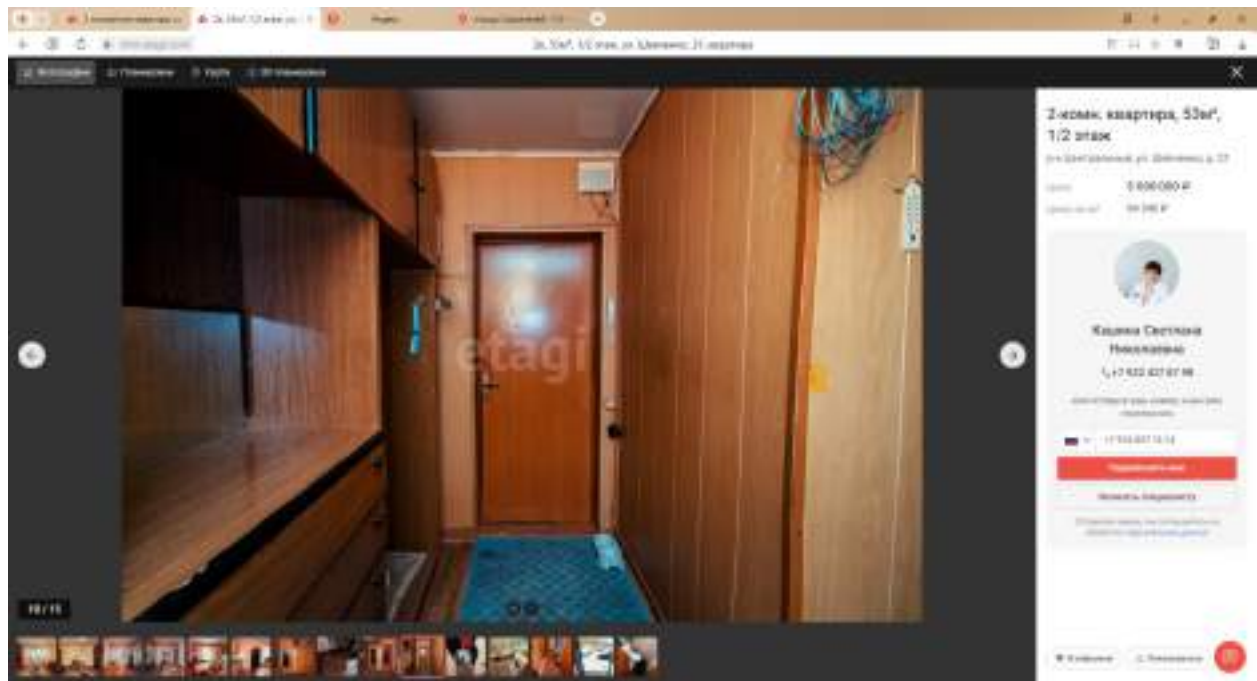
[illegible]

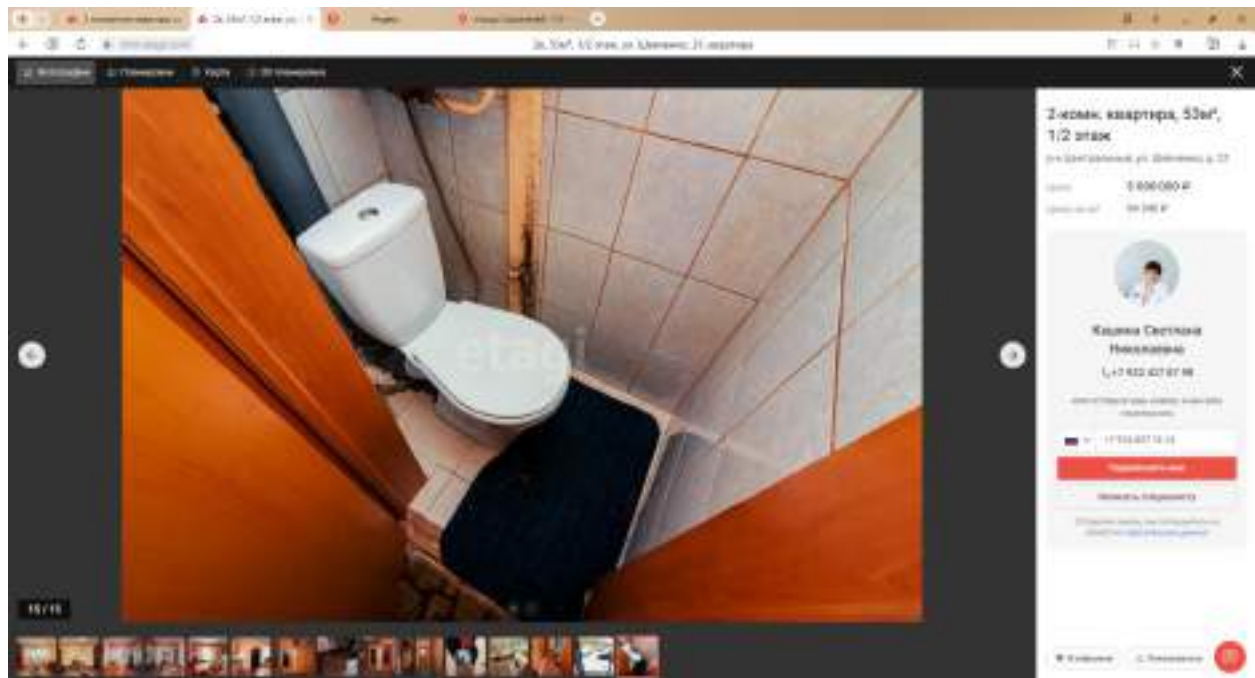


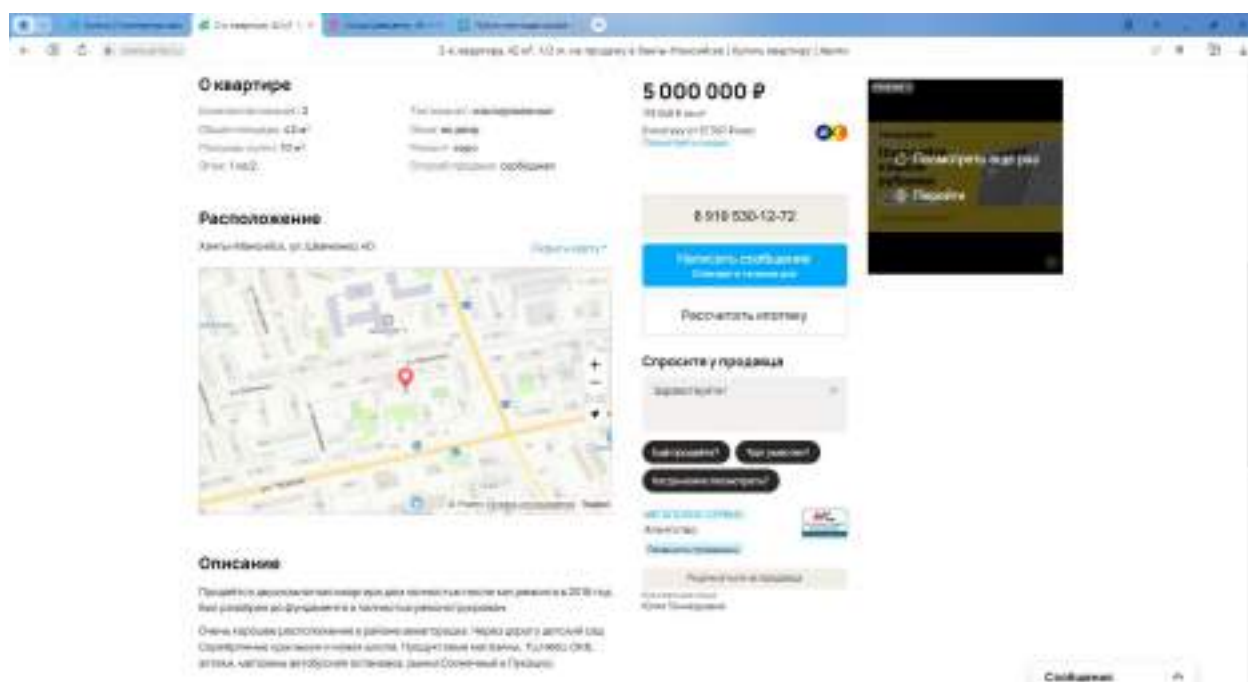
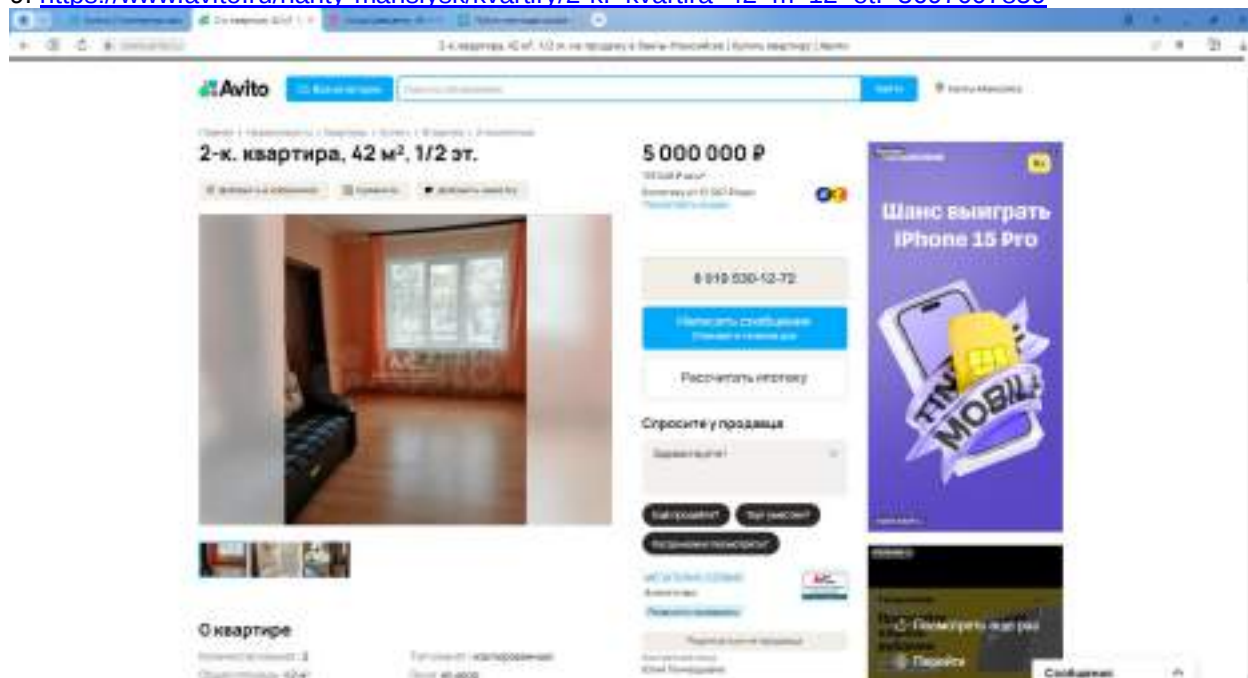


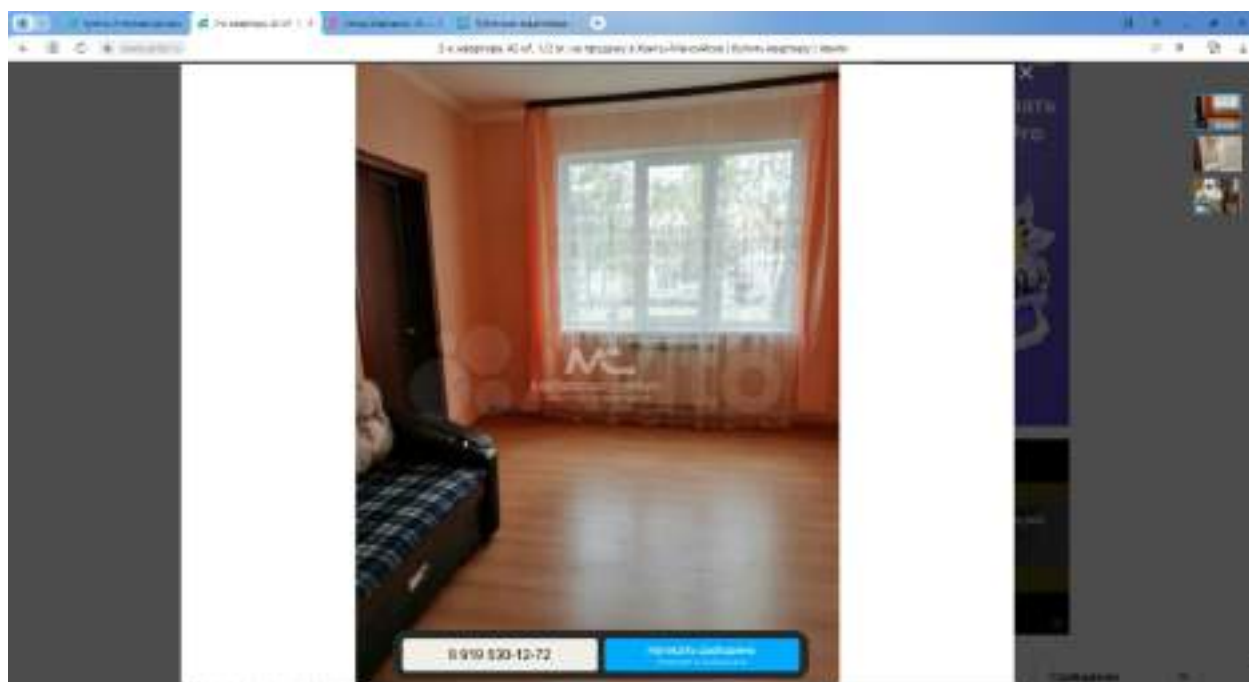


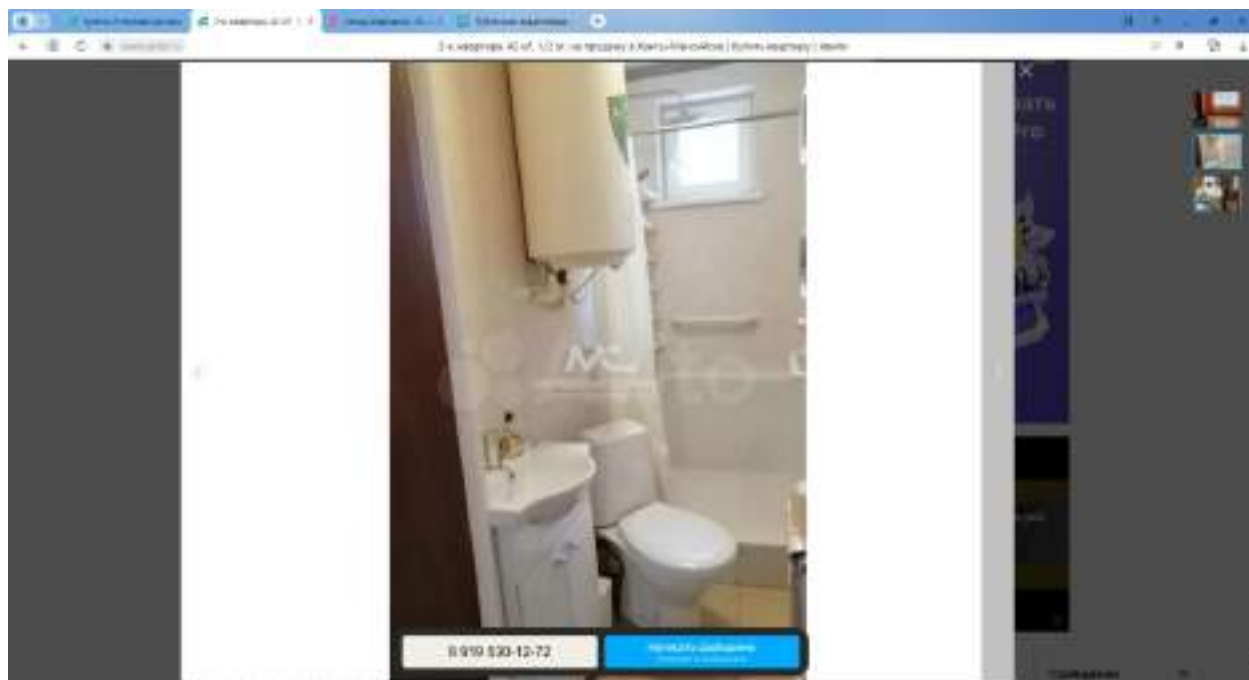






9. <https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k. kvartira 42 m 12 et. 3697007859>





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ФГИС ЕГРН	
Система государственного реестра недвижимости	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 13.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:	
Помещение (по объекту недвижимости) Лист № ____ Раздел № ____ Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____ 14.04.2022 № 99/2022/460847930 Кадастровый номер: 50:12:0010005:98	
Номер кадастрового листа:	50:12:0101005
Дата принятия кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 2245/2. Идентификационный номер: 71:151:002:00022890:0001:10002. Кадастровый номер: 50:12:000000:0000:71:13:042:000023890:0001:10002. Условный номер: 50:00:12:0002:006:0002
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2
Площадь:	38,2
Назначение:	Жилые помещения
Назначение:	Жилые помещения
Номер, таксация, на котором размещено помещение, местность:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1212011

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

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист № ____ Раздел № ____ Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____ 14.04.2022 № 99/2022/460847930 Кадастровый номер: 50:12:0010005:98	
Кадастровый номер в иных объектах недвижимости, в пределах которых размещен объект недвижимости:	50:12:0101005:98
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, к жилому помещению частного дома с подвальным помещением или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют

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

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист № ____ Раздел № ____ Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____ 14.04.2022 № 99/2022/460847930 Кадастровый номер: 50:12:0010005:98	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застывшая, ранее учтенная"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Подписать выписку:	

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



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

Помещения	
Лист № _____ Родов 2	
Всего листов родов 2: _____	
Всего родов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кодированный номер: _____	
86:12:0101085:98	
1. Право собственности, право аренды:	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 86:12:0101085-86:041/2022-2 от 31.03.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ипт:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2022
номер государственной регистрации:	86:12:0101085:98-86:041/2022-3
права, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2012 по 14.07.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН 7704750193
Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-1 от 18.09.2012;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-11 от 25.07.2014;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-8 от 21.05.2013;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-7 от 16.04.2013;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-17 от 14.05.2019;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-10 от 04.04.2014;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-9 от 14.03.2014;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-4 от 30.12.2012;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-13 от 13.05.2015;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-6 от 02.04.2013;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-19 от 30.01.2020;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-2 от 22.11.2012;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-5 от 06.03.2013;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-16 от 07.09.2018;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-12 от 14.04.2015;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-14 от 01.07.2015;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-3 от 11.12.2012;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-20 от 13.08.2020;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-15 от 08.10.2015;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-22 от 26.09.2021;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-21 от 08.10.2020;	
Имения и доверения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" №2416-18 от 08.08.2019	
5. Требования в судебном порядке право 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Применяются в сведениях в отношении вступления, не по рассмотрению ходатайств в отношении государственной регистрации права, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, права, прекращения право без государственного или иного лица, оспаривающего право, право:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		Ф.И.О. И.П.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП



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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
квартиры

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

Инвентарный номер	71:131:002:000022850:0001:10002				
Реестровый номер	221107:002:000022850:0001:10002				
Кадастровый номер	86:12:000000:0000:71:131:002:000022850:0001:10002				
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на 22.11.2007 г.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение

По состоянию на: 07.12.2017 2017

Исполнитель: Александр В. В.

Проверка: Александр В. В.

1 этаж
жилое

ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение

На переустройство и перепланировку
1,2 разрешение не предъявлено

Дата: 22.11.07 подписи: Александр В. В.

Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение

РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение	Идент. №
Акт 1	Положительный план строения г. Ханты-Мансийск ул. Манюфского д.6 кв. 2 1 этаж	Масляков 1100
Лист 1		Подпись
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
22.11.2007	Железняк	Железняк Е.В.
	Зам.нач. отдела	Мельникова Н.К.
	Начальник	Мельникова А.В.

III. Техническое описание объекта

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Этажность здания	Финансовый износ	Дата
1	2	2	49 %	на 27 января 1997 г.
1	Материалы (материал)	Брусчатые	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)	
2	Полы (материал)	Деревянные		
3	Перекрытия (материал)	Деревянные, опалубочные		
4	Полы			
а) в жилых комнатах	Дошчатые			
б) в кухне	Дошчатые			
в) в ванной	Дошчатые			
г) в других помещениях	Дошчатые			
5	Проемы			
а) оконные	двойные створчатые			
б) дверные	Прямые			
6	Отделка стен:			
а) в жилых комнатах	Гипсокартон			
б) в кухне	Гипсокартон			
в) в ванной	Гипсокартон			
г) в других помещениях	Гипсокартон			
7	Отделка потолков:			
а) в жилых комнатах	Подвесные потолки			
б) в кухне	подвесные потолки			
в) в ванной	подвесные потолки			
г) в других помещениях	подвесные потолки			
8	Вид отопления	Центральное		
9	Назначение:			
а) водоснабжения	центральное			
б) электроснабжения	Проводка скрытая			
в) канализации	центральная			
г) гор. водоснабжения	бойлер			
д) ванн, душа, сауны	ванна			
е) холодиль., балкона				
ж) телефона	Есть			
з) радио				
и) лифта				
к) мусоропровода				
л) газоснабжение	бесплатный газ			
м) напольные электроплиты				

IV. Стоимость объекта

Полная балансовая стоимость
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах

0,00 руб.
 0,00 руб.
 46 410,00 руб.

Паспорт выдан

05

28.01.97

И.п. начальника отделения



I. Сведения о принадлежности

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

Алехина Алесия Ивановна

Свидетельство о праве на наследство по закону № от
20.12.2002 г. выдано в соответствии с законом № от
22.01.2003 г. № 88-01/00-11/2003-21 от
22.01.2003 г. № 86-АА 405506

Алехина Алесия Ивановна

№ 72-13/001/2003-21
от 22.01.2003 г.

Соб. Алехина

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану комнаты, кухни, коридор и др.	Назначение частей помещений: элемент комнаты, кухня и др.	Общая площадь помещений	Площадь застройки с учетом площади балкона, лоджии, террасы (кв. м.)	Внутренняя площадь				Площадь помещений по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру (кв. м.)
							в том числе	в том числе	в том числе	в том числе					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

A	1	2	1	Коридор	3,35*1,0	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	2,10	0			
			2	Ванная	1,16*2,03	2,4	2,4	0,0	2,4	0,0	1,30	0			
			3	Туалет	1,16*1,14	1,3	1,3	0,0	1,3	0,0	0,80	0			
			4	Кухня	2,00*3,27	6,5	6,5	0,0	6,5	0,0	2,30	0			
			5	Жилая	3,52*4,50	14,9	14,9	14,9	0,0	0,0	2,30	0			
			6	Жилая	2,15*4,50	9,7	9,7	9,7	0,0	0,0	2,30	0			

Всего по квартире:

38,2 38,2 24,6 13,6 0,0 0,0

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



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Минотпорудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральным регистрационным службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 00602

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(ФИО члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Место документа, удостоверяющего личность)

НКОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома и профессиональные образования)

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 феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор ИП АРМО*
Подпись лица, уполномоченного на это

Е.В. Петровская
Ф.И.О.

Москва











ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Принят страхователем обязательством оценщиком», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Принята страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чуаевский Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (кем, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Принят) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования некорректной рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдали 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 Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При уплате (полной уплате) страховой премии в установленном п. 5.2 срок настоящий Договор считается заключенным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдали до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, 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 понесенных оказанных охранных услуг (в случае их фактического оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охранных работ); 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 Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонковой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.С.Юрьев
М.П.
На основании Договора № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страховых обязательств оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королёв, 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. Лунапов
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются неизвестные 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 статье 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым 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. неизвестный 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, являющее признаком 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 отчета по которым выдана до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При уплате (полной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии наступления 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 заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость работ по оказанию 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 изложенными Правилами страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евпловой.
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

И.Е.Юрина
На основании Договора № 02-15/510-22-с от 26.11.2022 г.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью и подписью

180 (Сто восемьдесят) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	16.02.2024 10:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	16.02.2024 11:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа