

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-176
от 06 июня 2025 года

**Оценка справедливой стоимости 1-комнатной квартиры, назначение: жилое,
адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,
ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м,
кадастровый номер: 86:12:0101055:1218;**

**3- комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение:
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,
ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер:
86:12:0101084:224;**

**2- комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес:
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск,
ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер:
86:12:0101055:1408, входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объектов оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 176 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	06 июня 2025 г.
Дата составления отчета:	06 июня 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
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	9
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	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	36
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	36
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	37
3.1. Общие положения	37
3.2. Анализ рынка недвижимости	37
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	84
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	85
5.1. Общие положения	85
5.2. Основные понятия оценки	85
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	86
5.4. Согласование результатов оценки	91
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	92
6.1. Выбор подходов и методов оценки	92
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	94
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	122
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	122
6.5. Согласование результатов оценки	123
VII. ВЫВОДЫ	124
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	263



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

«06» июня 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 176 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 1-комнатной квартиры, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218;
- 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224;
- 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408.

Оценка проведена по состоянию на 06 июня 2025 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 1-комнатной квартиры, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 380 000

**(Четыре миллиона триста восемьдесят тысяч)
рублей**



2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 830 000

*(Четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч)
рублей*

3. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 690 000

*(Четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч)
рублей*

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 176 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

Таблица 1.**Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Тип отделки объекта недвижимости	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1-комнатная квартира, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218	ремонт эконом класса	3 800 000
2	3-комнатная квартира, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224	косметический ремонт (требуется косметического ремонта)	4 450 000
3	2-комнатная квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408	требуется косметического ремонта (косметический ремонт)	4 300 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Долгосрочная аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101055:1218	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101084:224	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101055:1408	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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



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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 06.06.2025 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 06.06.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

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

7. Ограничения оценки.

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



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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, 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). 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

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101055:1218	10	не использовался	4 380 000	не использовался	4 380 000
2	86:12:0101084:224	10	не использовался	4 830 000	не использовался	4 830 000
3	86:12:0101055:1408	13	не использовался	4 690 000	не использовался	4 690 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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



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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 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 Указанию 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.

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

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

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

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть



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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Технический паспорт жилого помещения (квартиры)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Технический паспорт жилого дома	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Технический паспорт жилого помещения (квартиры)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408			
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 объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- 1-комнатная квартира, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218;
- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224;
- 2-комнатная квартира, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

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

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект 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.

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – отсутствуют. Объекты оценки не имеют каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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

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

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



фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде зарегистрированных 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
86:12:0101055:1218	квартира
86:12:0101084:224	квартира
86:12:0101055:1408	квартира

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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;

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (исл. республика)

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

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр: самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ №1; центры деловой активности, зоны точечной застройки: территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы: кварталы застройки после 90-х годов современными 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;

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

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

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

Местоположение квартир внутри города описывается следующими характеристиками:



на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.04.2025 года

Источники: Валентина Кварталова/недвижимость.рф (11-04-2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - это влияние удельной рыночной стоимости квартир в разных городах: разница с регионами, рыночная цена аналогичных квартир в административном центре, исторический центр города.

В раскладку таблицы рыночная цена подстроена под среднюю по городу квартир (транзитная местность, тип, этажность, состояние и окружающая среда, этаж, лифт, общий подъезд, квартира, вид из окна) объекта и обобщен (сделан и применен) коэффициент. Ключевые факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости: Район, Статус, Тип объекта, рыночная цена, вид из окна.

Цены по	Административные центры/районы	Индикс города	Индикс района	Среднее значение
1	Административные центры крупных и крупнейших городов Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.			1,00
2	Центры крупных городов Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,74	0,57	0,41
3	Административные центры городов Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,75	0,53	0,40
4	Средние районы городов Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,76	0,37	0,27
5	Средние районы городов, транзитные в центре Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,57	0,76	0,43
6	Средние районы городов, транзитные в центре Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,34	0,32	0,11
7	Транзитные районы, транзитные в центре Характеристики: район/районы, исторический центр города, государственные и муниципальные объекты, объекты государственного управления, объекты культуры, религиозные объекты, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты спорта, объекты культуры, объекты искусства, объекты науки, объекты промышленности, объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства.	0,26	0,18	0,10

Источники: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

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

Таблица 5.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:12:0101055:1218	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10
86:12:0101084:224	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10
86:12:0101055:1408	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13

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

Местоположение жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости представлено на фрагментах карты (рис. 1-6).



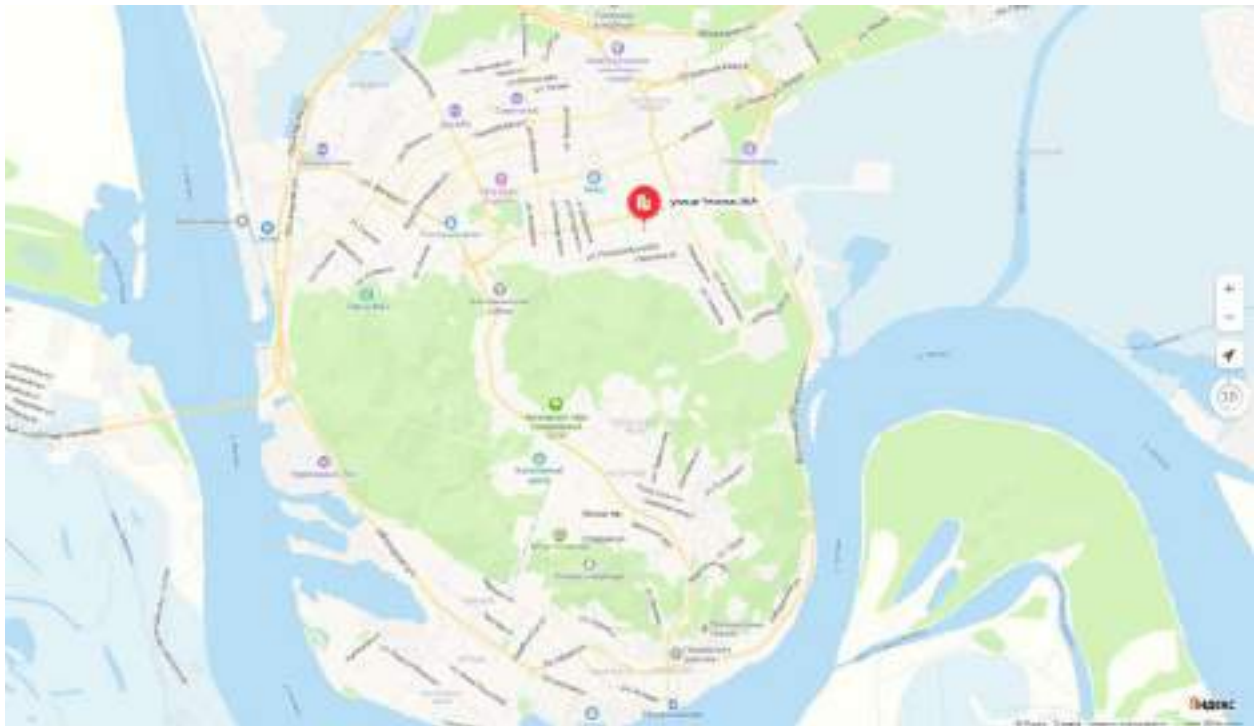


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10

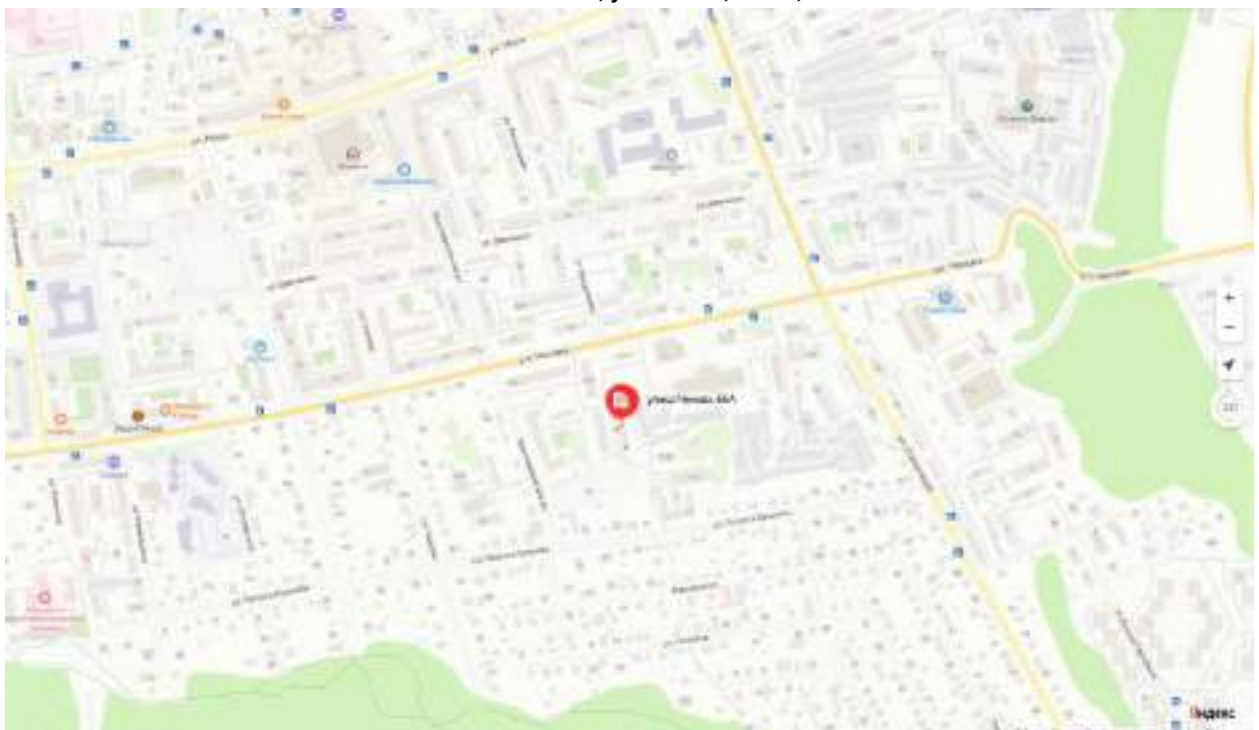


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



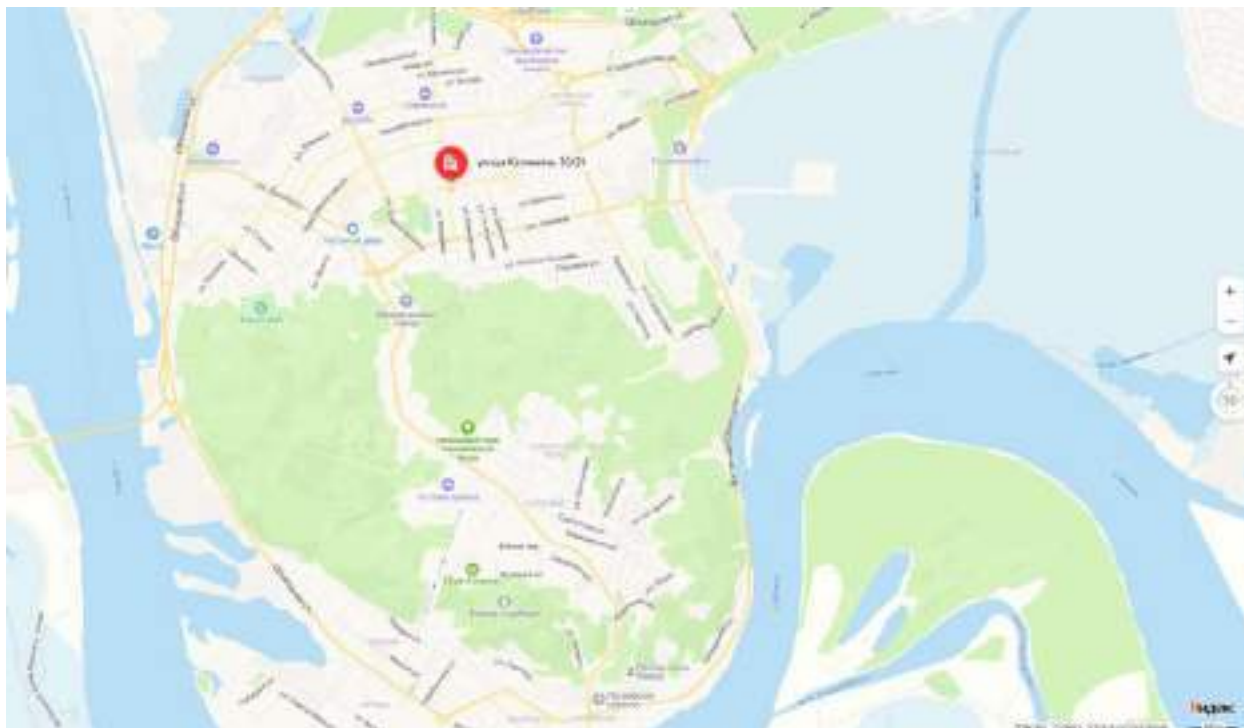


Рис. 3. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Рис. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



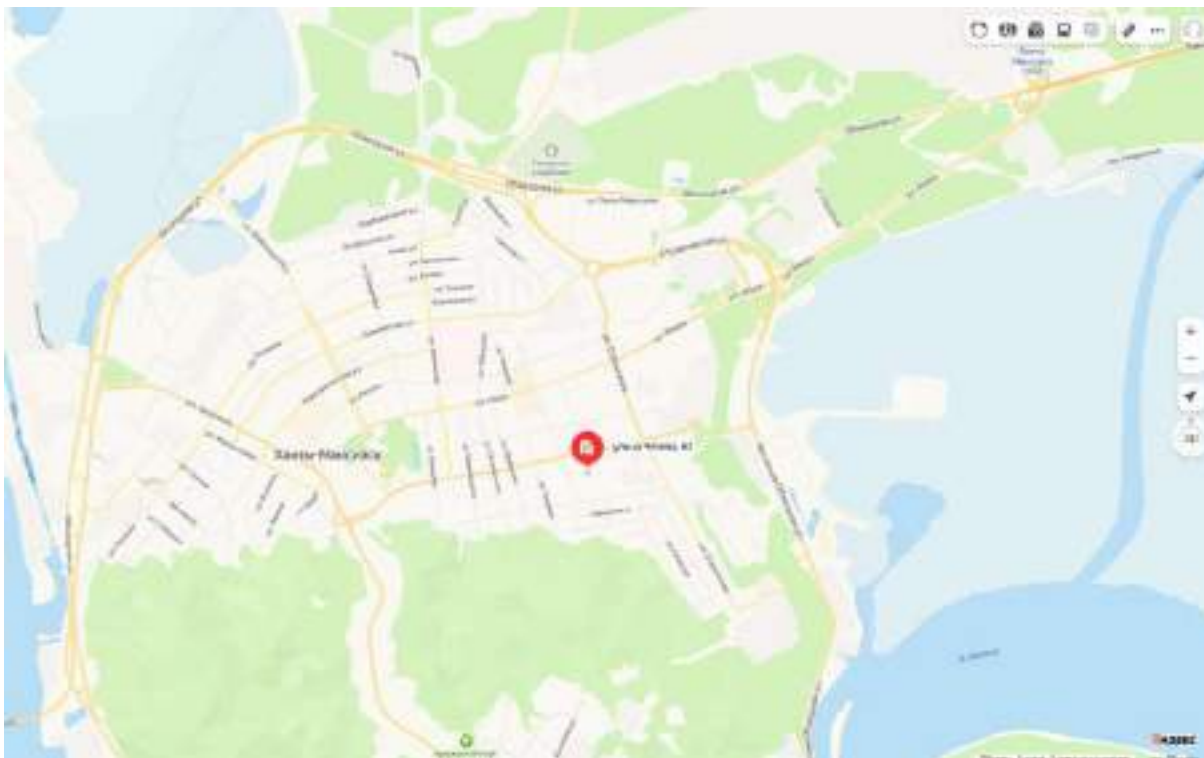


Рис. 5. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13



Рис. 6. Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13

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.
86:12:0101055:1218	1	ТЗ №3	Центральный	113,717	133 810,50
86:12:0101084:224	1	ТЗ №1	Центральный	113,717	133 810,50
86:12:0101055:1408	1	ТЗ №3	Центральный	113,717	133 810,50

* - в соответствии с данными, представленными на сайте: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh->



[korrektirovki-na-01-04-2025-goda](#)

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

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

2. « Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости	
Наименование класса	Базовые объекты группы
<p>1. Старый фонд, в том числе:</p> <p><i>Старый фонд</i></p> <p><i>Дома, построенные в довоенные годы</i></p> <p><i>Народные стройки</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:</p> <p><i>Типовые сталинки (полногабаритные квартиры)</i></p> <p><i>Хрущёвки</i></p> <p><i>Брежневки</i></p> <p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры</i></p>	<p>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.</p> <p>Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основным 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.</p> <p>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.</p> <p>Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>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,</p>



Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><i>Гостинки (малосемейки)</i></p> <p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i></p> <p><i>Улучшенная планировка</i></p>	<p>помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.</p> <p>Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p>Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>
<p>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье эконом класса</i></p> <p><i>Современное жилье комфорт-класса</i></p>	<p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не огораживается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье бизнес класса</i></p> <p><i>Современное элитное жилье</i></p>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 100 кв. м.</p>



Наименование класса	Базовые объекты группы
<p>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры, номенклатурные (строились для высших партийных, советских и хозяйственных деятелей))</p> <p>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</p>	<p>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 ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть 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.</p> <p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.</p>

Источник: 1. « Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Таблица 8.

Описание видов (типов) ремонта (виды ремонтных работ)

Вид ремонта	Характеристика
<p>Косметический</p>	<p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, 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 нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, поддекат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>



Вид ремонта	Характеристика
Эконом	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается, возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина), крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
Стандарт	<p>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, электротриков, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпательвание поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.</p>
Премиум	<p>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.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 ремонта объекта недвижимости
86:12:0101055:1218	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	44,2	ремонт эконом класса
86:12:0101084:224	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,8	косметический ремонт (требует косметического ремонта)
86:12:0101055:1408	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	55,0	требует косметического ремонта (косметический ремонт)

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

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



Таблица 10.

Дополнительные физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
86:12:0101055:1218	8,5	балкон	совмещенный
86:12:0101084:224	7,5	нет	раздельный
86:12:0101055:1408	8,4	балкон	раздельный

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

Общий вид жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости и внутренний вид квартир, представлены на фото. 1 – 38.



Фото. 1. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а



Фото. 2. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а



Фото. 3. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 4. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 5. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 6. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 7. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 8. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 9. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 10. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 11. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 12. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10



Фото. 13. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30



Фото. 14. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30



Фото. 15. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 16. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 17. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 18. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 19. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10





Фото. 20. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 21. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 22. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 23. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 24. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10



Фото. 25. Жилой дом по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 26. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 27. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 28. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 29. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 30. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 31. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 32. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62





Фото. 33. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 34. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 35. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 36. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 37. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62



Фото. 38. Внутренний вид квартиры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101055:1218	н/д	н/д	н/д	н/д
86:12:0101084:224	н/д	н/д	н/д	н/д
86:12:0101055:1408	н/д	н/д	н/д	н/д

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



5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Кадастровый номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101055:1218	отсутствует
86:12:0101084:224	отсутствует
86:12:0101055:1408	отсутствует

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

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

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

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости в табл. 13.

Таблица 13.**Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости**

Кадастровый номер объекта недвижимости	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
86:12:0101055:1218	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
86:12:0101084:224	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
86:12:0101055:1408	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае, рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	107,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	109,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	87 952
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	417,2
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	294,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>;

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>;

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>);

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

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

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

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

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;



- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года **рост ВВП** ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырех месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

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

3. Рост **инвестиционной активности** по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объем инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. **По видам основных фондов** (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений **в машины и оборудование**, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. **По отраслям экономики** (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала **обрабатывающая промышленность** – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в **транспортное машиностроение** (рост

раза), **химическое производство** (+69,2% г/г), **металлургическое производство** (+36,7% г/г), **нефтепереработка** (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в **розничной торговле** – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство **мяса** на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, **молока** – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и **яиц** – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство **мяса** выросло на +0,3% г/г, **молока** – на +0,9% г/г, **яиц** – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в **автомобильном транспорте** (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле **безработица** осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) **реальная заработная плата** увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, **номинальная** – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 7.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь- апр.25	апр.25	1 кв. 25	мар.25	фев.25	январь- июн.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	январь- июн. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	январь- июн. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,8	1,8	1,4	1,3	0,8	2,7	4,3	4,3	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,3	6,3	-6,9	-5,4
Сельское хозяйство	1,6	1,6	1,7	1,8	1,4	2,1	-3,2	-3,8	-2,6	1,4	1,8	6,2	-6,2	2,9	1,3	2,1	11,3
Строительство	7,3	7,8	8,9	3,8	11,9	7,4	2,1	3,3	6,1	3,9	1,7	8,8	4,7	6,3	12,1	13,7	7,6
Ситовая торговля	-2,1	-3,3	-2,1	-3,8	-4,7	1,9	6,8	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	-17,3	23,3	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,9	2,1	4,4	6,8	4,3	6,8	7,6	8,5	6,9	-10,5	12,8	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	6,1	6,3	6,5	11,0	6,0	13,7	14,0	11,2	-6,5	-6,6
Платные услуги населению	3,6	3,3	3,7	3,9	3,3	2,6	3,3	3,3	2,7	4,2	3,8	6,9	6,8	7,9	7,7	6,2	6,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,8	12,0	13,4	11,2	10,7	13,8	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,0	-0,7	-0,4	-2,3	1,2	0,5	0,3	0,6	-0,5	0,3	-0,6	1,8	0,8	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за мост. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,0	-1,1	-1,2	4,3	-3,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,3	3,5	6,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	1,7	-	-	-	7,4	4,3	5,7	8,7	14,6	9,8	5,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Производство продукции	1,3	1,5	1,1	0,8	0,3	2,3	4,6	6,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,3	-6,8	8,7
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-1,0	-3,7	-4,1	-4,3	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,8	-1,0	-0,3	-1,0	0,8	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,4	6,5	10,7	5,9	6,3	9,6	6,7	6,1	12,3	11,6	1,6	6,3
Индекс потребительских цен	19,1	10,2/ 9,1	10,1	10,3	19,1	9,9	9,8	9,3	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Производительность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,8	12,1	4,3	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	19,4	-5,7	-7,7	11,4
Доля полезных ископаемых	2,1	-11,1	8,9	-1,6	10,1	12,1	17,7	-5,2	9,6	36,4	46,3	4,2	10,1	23,1	-16,5	-20,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	3,9	8,4	7,4	9,2	8,8	11,2	7,3	10,8	12,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



и % в соотв. периоду предыдущего года	нояб.– апр. 25	апр. 25	1 кв. 25	март 25	февр. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	9,7	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	19,1	19,2	8,7	8,8	19,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.																	
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,3
другой металлургический комплекс	15,1	0,0	11,0	0,3	22,0	30,1	26,3	27,1	21,0	43,6	43,1	26,4	16,1	36,0	30,6	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	11,7	8,2	15,0	18,8	13,8	18,8	19,3	26,6	16,2	17,1	25,1	26,8	24,2	44,0	26,9	7,3	-6,9
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	10,9	7,2	28,3	29,3	24,5	27,2	30,4	36,4	34,9	50,8	46,4	20,4	9,4
электрооборудование	0,0	-1,6	0,0	-0,0	7,1	2,2	6,6	0,3	2,1	-4,0	12,2	20,0	15,9	14,4	26,0	6,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-1,5	-4,5	-0,2	-0,0	-3,1	10,5	-2,7	-0,9	-0,2	-4,5	-4,0	8,1	8,6	17,0	7,7	-2,9	-0,7
автоматизированные системы и устройства	-10,4	-14,0	-6,8	-12,7	-9,4	-6,5	16,3	10,4	8,1	18,1	35,3	16,0	20,4	32,7	38,8	-30,2	-14,3
прочие транспортные средства и оборудование	32,1	22,9	31,8	36,0	33,0	36,9	29,6	33,9	26,0	26,0	26,6	26,0	19,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,1	9,2	7,6	8,1	5,8	6,1	4,2	6,2	-1,2	5,1	-4,4	7,0	1,0	18,9	1,2	-4,7	0,1
в т.ч.																	
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	6,4	17,4	11,5	23,8	26,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,3	2,5	0,4	8,8	1,1	0,6	13,4	1,2	15,4	16,0	29,4	13,6	-4,1	1,7
разные и монтажные работы и оборудование	11,1	13,3	12,2	12,2	7,5	11,3	3,2	10,2	-3,3	3,0	6,7	5,0	1,4	15,8	1,5	-2,7	-2,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,8	-6,4	2,3	-0,3	2,1	2,3	5,8	0,0	1,0	3,1	-8,5	-8,6	6,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,6	-3,2	-6,1	-1,8	-1,3	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	1,0	-4,5	-8,3	-5,2	-5,2

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % к АПП

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchej_situacii_v_rossiyskoj_ekonomike_aprel_2025_goda.html

О динамике промышленного производства апрель 2025 года

1. Индекс промышленного производства в апреле 2025 года вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

2. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +3,0% г/г после +4,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора наблюдался рост +0,3% м/м SA. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за четыре месяца 2025 года составил +4,2% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в апреле по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс**, обеспечив более 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост выпуска здесь составил +8,2% г/г после +10,9% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года выпуск комплекса увеличился на +11,7% г/г.

Наиболее высокие темпы роста выпуска в апреле показали отрасли **транспортного машиностроения** (+22,9% г/г после +36,9% г/г), а темпы роста выпуска в производстве **компьютерной и электронной техники** увеличились до +17,3% г/г после +13,2% г/г месяцем ранее.

2.2. Выпуск химического комплекса в апреле увеличился на +3,8% г/г после +4,7% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +4,5% г/г.

Внутри комплекса **производство лекарственных средств** сохраняет двузначные темпы роста: +18,6% г/г после +24,4% г/г в марте. В **производстве химических веществ и продуктов** увеличение темпов роста до +2,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

2.3. Динамика выпуска в металлургическом комплексе в апреле составила -3,8% г/г после -0,2% г/г месяцем ранее. При этом по итогам четырёх месяцев 2025 года сохраняется рост на +0,7% г/г.

2.4. В деревообрабатывающем комплексе в апреле динамика выпуска была -2,4% г/г после -1,8% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года – -1,4% г/г. **При этом обработка древесины** впервые с начала года в апреле вышла «в плюс» (+0,6% г/г после -1,0% г/г).

2.5. В пищевой промышленности в апреле выпуск составил -0,7% г/г после -1,8% г/г в марте, а по итогам четырёх месяцев 2025 года – -1,0% г/г. В **производстве пищевых продуктов**: -0,6% г/г после -0,7% г/г месяцем ранее, в **производстве напитков** – улучшение динамики до -0,2% г/г после -8,1% г/г.

2.6. В апреле нефтеперерабатывающий комплекс показал ускорение роста выпуска до +2,3% г/г после на +1,8% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,5% г/г.

3. Добывающий сектор в апреле улучшил свои показатели – динамика выпуска составила -1,0% г/г после -4,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост добывающего сектора составил +1,7% м/м SA. За четыре месяца 2025 года выпуск в добывающем секторе -3,0% г/г.

Улучшение динамики связано, в частности, с ростом добычи угля на +2,5% г/г после +0,4% г/г и ростом добычи металлических руд на +3,1% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее.

4. Существенный вклад в рост промышленного производства в целом в апреле внесла **электроэнергетика**, рост производства в которой увеличился на +2,3% г/г после -2,1% г/г месяцем

ранее на фоне относительно «холодного» апреля 2025 года на Европейской части России. По итогам четырёх месяцев 2025 года динамика выпуска электроэнергии составила -2,7% г/г.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 9.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-апр. 25	апр. 25	янв. 25	мар. 25	февр. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	январь 23	2022
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,1	4,6	1,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	8,2	-3,1	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,6	-3,7	-4,1	-4,9	-3,1	-0,9	-9,5	-1,8	-1,6	6,6	-1,9	-4,3	-1,3	1,6	-3,1	1,5
добыча угля	3,0	2,5	-4,0	0,4	8,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	3,3	0,3	-3,3	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,0	3,1	2,4	1,9	1,8	4,6	2,9	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,3	-6,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,0	3,0	-8,5	-20,4	-3,7	2,4	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,3	0,5	-10,4	-3,3	7,8
производство услуг в области добычи полезных ископаемых	5,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	5,1	8,1	3,8	-0,3	5,2
Обрабатывающее производство	4,2	3,0	-4,7	-4,0	3,2	7,4	8,9	10,7	9,9	9,3	9,0	6,7	6,1	12,3	11,4	1,4	6,3
выпуск промышленности в т.ч.	-4,0	-8,7	-1,0	-1,8	-3,0	3,4	4,1	3,9	3,3	5,1	6,8	8,3	3,4	6,7	6,3	1,6	1,6
легкая промышленность	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,1	3,8	1,9	1,3	3,6	5,9	6,8	5,4	9,2	5,4	5,4	1,1
металлы	-5,0	-2,2	-6,0	-4,1	-11,3	0,4	9,4	8,3	10,1	4,5	10,1	5,1	1,5	-2,3	3,5	3,0	6,7
лабильные изделия	1,8	-2,3	-0,8	-2,5	-4,3	14,4	-2,6	4,0	-3,9	-3,0	-6,3	-12,6	-31,0	-11,0	39,1	-6,2	-8,9
лесная промышленность в т.ч.	-3,3	-4,2	-4,9	-4,9	-0,9	-9,4	3,8	4,1	1,4	2,4	7,9	11,4	11,3	14,9	12,2	1,2	4,8
текстильные изделия	3,2	1,7	-3,8	-2,7	8,9	5,3	3,8	1,9	-3,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	1,9	-1,1	-3,8
обувь	-2,6	-5,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,6	6,7	0,9	4,0	15,2	10,6	19,0	18,5	12,3	9,1
швейная и швейная мех	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-28,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	10,0	5,6	7,3
прочие обрабатывающий комплекс в т.ч.	-1,4	-2,4	-1,0	-1,8	-2,8	1,4	4,8	3,0	1,8	6,9	9,8	5,3	6,8	6,9	4,2	9,8	-2,8
обработка древесины и производство изделий из мебели	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,3	4,2	1,8	0,8	4,2	8,7	-1,8	8,9	12,5	4,3	-9,5	-11,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	-1,3	-0,4	-0,6	-3,5	3,1	5,6	3,8	4,1	-4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,6	-4,8	-0,2
деятельность химической и нефтяной промышленности	-8,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,6	4,4	-2,2	-2,9	14,1	12,3	6,1	17,5	12,8	6,4	6,5	13,6
производство резины и пластмассовых изделий	9,5	2,3	0,8	1,8	-4,0	1,3	-2,1	-4,5	-8,8	-3,4	-4,1	2,3	-4,1	0,4	1,9	1,4	-0,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	4,5	3,0	-4,8	-4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	1,9	3,9	6,5	4,3	6,7	8,8	7,6	-5,1	-0,3
машины, оборудование и комплектующие	3,4	2,0	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	6,2	7,9	7,8	6,0	-3,2	-2,4
автомобильная промышленность	17,3	10,8	11,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	19,9	7,3	-7,0	-6,2	9,3
химическая и нефтяная промышленность	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,3	0,8	-1,6	-1,8	1,6	5,1	6,3	9,4	14,5	10,5	-3,5	0,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-8,8	-8,9	-4,8	-4,1	-7,7	-2,1	-4,4	1,3	2,7	3,9	8,2	0,9	2,9	3,8	1,2	-4,7	1,9
в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-апр. 25	апр. 25	янв. 25	мар. 25	февр. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	январь 23	2022
металлургический комплекс	8,7	-3,8	3,1	-6,2	2,1	6,8	7,7	8,5	4,3	10,8	13,2	8,7	8,6	19,0	14,2	8,4	2,7
в т.ч.	-4,1	-7,8	-2,8	-3,1	-4,3	-1,7	-1,2	-1,0	-1,3	0,1	-0,5	3,0	1,8	1,6	7,8	1,5	-8,8
дополнительные металлургические изделия	16,0	8,9	19,2	5,6	22,5	33,1	39,3	37,1	21,3	45,8	41,3	26,4	16,1	35,6	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	11,7	8,2	13,8	18,3	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	21,6	25,3	24,2	44,0	35,9	7,3	-8,9
в т.ч.	14,0	17,3	17,7	13,3	16,9	7,3	29,8	29,3	24,5	27,2	34,4	30,1	34,9	56,8	45,4	28,8	9,6
автомобильная промышленность	0,9	-1,8	0,8	-6,0	7,3	2,2	8,4	8,3	2,1	4,6	12,2	20,8	15,9	24,4	36,6	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл в другие группы	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-2,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,8	17,9	7,7	-2,9	-2,7
автотранспортные средства и мотоциклы	-10,0	-14,0	-9,3	-12,7	-9,4	-6,5	16,5	10,3	8,1	18,2	33,3	18,0	40,5	52,7	35,8	-19,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	30,1	22,9	25,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	29,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,1	3,2	7,8	8,6	5,6	6,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,6	8,0	18,9	8,2	-4,7	0,0
в т.ч.	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	13,7
прочие добывающие изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	8,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-11,1	13,3	10,2	12,2	7,6	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	8,6	3,9	19,8	1,8	-2,7	-4,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,1	-6,4	2,3	-4,2	2,1	2,3	5,0	8,0	1,0	0,2	-4,5	-0,6	0,6
Восстановление, подвоз топлива, теплотехническое	-1,9	-3,3	-6,1	-1,4	-1,3	3,2	-6,1	-1,1	-1,8	8,7	1,0	8,3	8,6	4,9	-4,9	-0,3	-4,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_aprel_2025_goda.html

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в феврале 2025 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 15.



Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2025 г.	± % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-февраль 2025 г.	± % к соответствующему месяцу предыдущего года	Средние значения январь-февраль 2024 г. и январь-февраль 2025 г.
Индекс газовой энергии (тарифов) ¹⁾		94,3		94,5	95,8
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (млн рублей)	43004,3	191,5	77294,7	91,7	92,9
Ввод в действие жилья (до жилых зданий, домов, построенных на земельных участках, принадлежащих для личного потребления заведомо, м ² общей площади жилых помещений)	35685	91,3	70703	51,7	94,3
Пассажирский автомобильный транспорт организованный (млн рублей) (млн человек в месяц)	396,4	112,4	762,2	107,6	98,8
Оборот розничной торговли (млн рублей)	51146,2	97,2	102745,5	99,2	111,0
Объем платных услуг населению (млн рублей)	10573,8	105,3	26836,1	104,0	99,2
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		100,7		100,4	99,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, за исключением на внутреннем рынке, на конец периода ²⁾		111,0		113,3	99,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, растениеводческой продукции и продукции животноводства (за исключением продукции растениеводства)		99,0		96,7	105,4
Средний индекс цен на продукцию (товары, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		107,2		107,7	99,0
Индекс тарифов на жилищно-коммунальные услуги, на конец периода		104,3		104,4	97,7
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника ³⁾ (рублей)	15800	114,8			112,5
Уровень безработицы (по методу Международной организации труда)	2,1	92,3			93,6

¹⁾ В индексе исключены тарифы на электроэнергию, теплоэнергию, газ, пар, горячую воду, услуги жилищно-коммунального хозяйства.

²⁾ Абсолютные значения за январь 2025 г. и февраль 2025 г. – в % к январю 2024 г. и февралю 2024 г.

Источник: 1. <https://t2.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://t2.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_03_2025.xlsx).

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

За январь-март 2025 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2025 года составляет 11 921 млн рублей или 94,4 % к январю-февралю 2024 года (12 630,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 33,1 %.

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

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

2. Сельское хозяйство

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

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

3. Ввод жилья

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

4. Малое предпринимательство

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

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

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

5. Потребительский рынок

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

Услуги общественного питания в городе предоставляют 188 предприятий на 8916 посадочных мест, в

том числе 161 предприятие общедоступной сети на 5290 посадочных мест. На территории города функционирует 313 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

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

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

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

7. Исполнение бюджета города

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

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

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

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

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

8. Ситуация на рынке труда

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

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

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

Численность экономически активного населения на 01.03.2025 составляет 76 876 человек.

9. Демографическая ситуация

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

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

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2025:

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

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

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansivyska-za-2024-qod/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansivyska-za-2025-qod/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Крамкуе%20умою%20СЭР%20за%20январь-март%202025%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. 10.



Таблица 16.

Общие показатели рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Период	1-но комн., руб./кв. м	2-х комн., руб./кв. м	3-х комн., руб./кв. м	многокомн., руб./кв. м
1 кв. 2020 г.	93 291	88 361	82 972	70 968
2 кв. 2020 г.	95 807	91 053	84 025	70 968
3 кв. 2020 г.	98 592	92 677	86 388	74 333
4 кв. 2020 г.	103 516	96 016	88 502	75 474
1 кв. 2021 г.	106 421	98 912	91 119	76 953
2 кв. 2021 г.	109 603	99 988	93 127	86 320
3 кв. 2021 г.	108 340	103 605	93 112	84 318
4 кв. 2021 г.	116 375	107 063	98 562	86 047
1 кв. 2022 г.	116 225	112 737	100 682	89 844
2 кв. 2022 г.	129 146	113 823	102 936	94 364
3 кв. 2022 г.	123 138	117 136	107 324	101 973
4 кв. 2022 г.	120 784	114 698	105 625	103 616
1 кв. 2023 г.	119 274	114 198	105 714	101 780
2 кв. 2023 г.	123 931	114 815	111 669	101 261
3 кв. 2023 г.	123 593	115 557	108 844	102 460
4 кв. 2023 г.	128 154	115 809	108 955	105 504
1 кв. 2024 г.	130 214	118 304	111 051	103 172
2 кв. 2024 г.	132 543	120 602	110 627	104 858
3 кв. 2024 г.	133 770	120 588	112 378	105 301
4 кв. 2024 г.	135 516	121 418	112 829	103 732
1 кв. 2025 г.	126 597	120 120	110 778	125 199

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

2. https://docs.google.com/spreadsheets/d/1j6LGGXH7X4Pd16WSSW_1mi9_ceJSOGCQmhlG4nZtn0A/edit#gid=0&fvid=2081292517

3. Анализ оценщика.

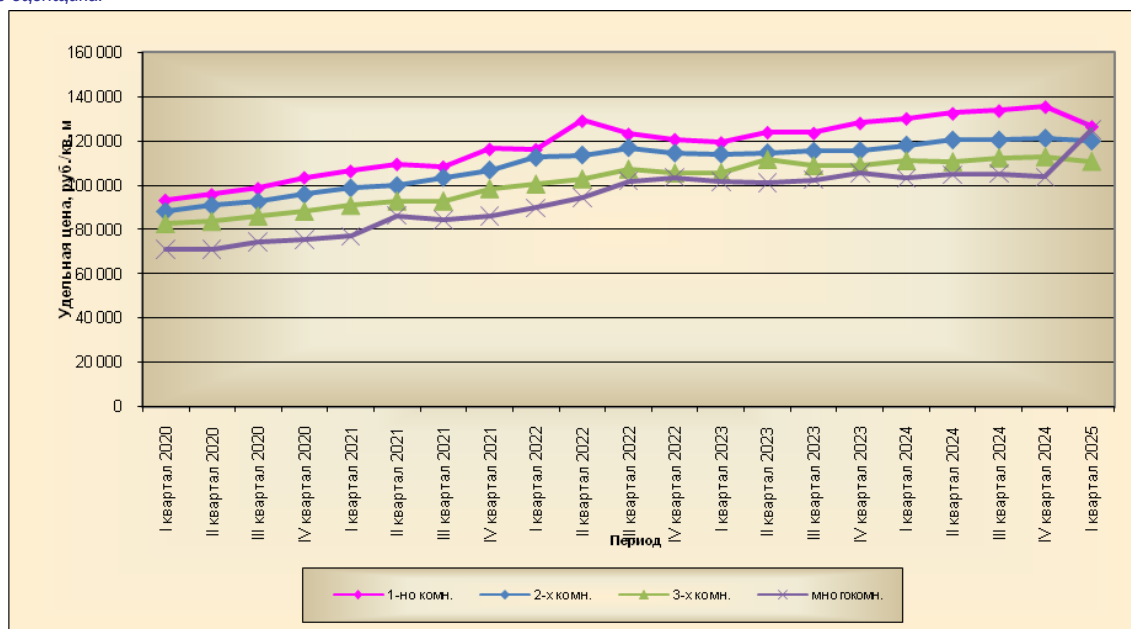


Рис. 10. Динамика изменения цен на рынке жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1-но комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	3,41	0,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,57	1,76
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,68	3,47
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	2,13	1,34
1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	снижение	-0,34	1,80
2-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,67	0,46



Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,73	0,56
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,8	1,56
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,48	0,22
1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	рост	0,37	0,68
3-х комн.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,21	0,39
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,35	1,22
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	1,86	1,23
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	0,65	1,71
1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	рост	0,15	0,76
МНОГОКОМН.			
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,31	1,20
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,12	3,08
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	5,05	1,33
1 кв. 2023 г. - 4 кв. 2023 г.	рост	1,2	1,04
1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	рост	3,76	4,78

Источник: 1. Анализ оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – снижение с темпом 0,34% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,37% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,15% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 3,76% в квартал.

Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости за апрель 2025 — Ханты-Мансийск

Основные выводы

- за апрель 2025 в городе Ханты-Мансийск наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Центральный, Гидронамыв, Нагорный;
- удельная цена предложения составила 124 846 руб. за кв. м. (0,46% в сравнении с прошлым месяцем);
- в сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 568 руб. за 1 кв. м;
- за прошедший месяц объем предложения увеличился на 2 квартиры и составил 509 объектов.

Анализ предложения на вторичном рынке за апрель 2025

За апрель 2025 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 509 объектов за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение увеличилось на 2 квартиры или на 0,39%. В сравнении с прошлогодними данными предложение не изменилось на 0 квартир (0,00%).

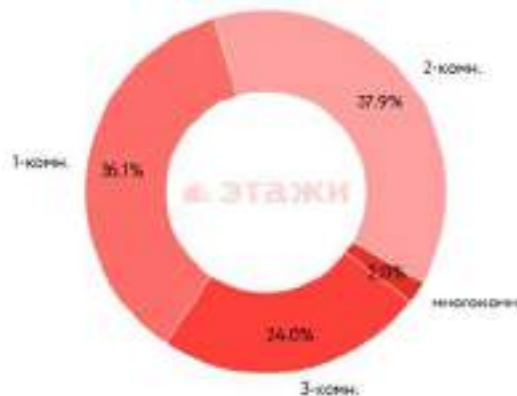


Рис. 11. Структура предложения в разрезе комнатности

На вторичном рынке г. Ханты-Мансийск наибольшую долю составили 2-комнатные квартиры (37,9%) в количестве 193 квартиры. Затем идут 1-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 184 квартиры (36,1%). Количество 3-комнатных квартир составило 122 квартиры (24,0%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Центральный — 170 объектов (33,6%), Гидронамыв — 146 объектов (28,85%), Нагорный — 90 объектов (17,79%).



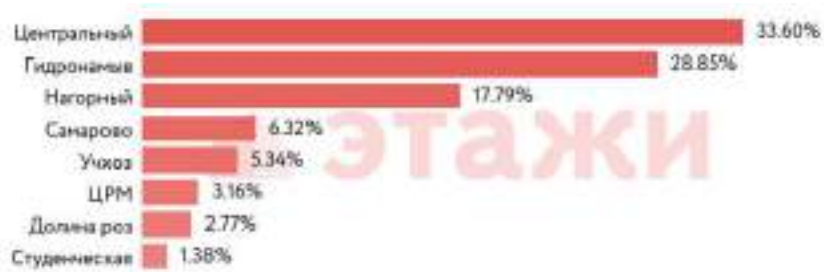


Рис. 12. Структура предложения в разрезе районов

Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за апрель 2025

Удельная цена предложения за апрель 2025 в среднем составляла 124 846 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 568 рублей за 1 кв. м. (0,46%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 6 009 руб./кв. м. (5,06%).



Рис. 13. Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 137 126 руб. за 1 кв. м. Это меньше на 614 рублей, чем в прошлом месяце (-0,45%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 127 428 руб./кв. м., став больше на 1 134 руб. (0,90%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 113 540 руб./кв. м. и стали стоить больше на 374 руб. (0,33%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 105 522 руб., став меньше на 2 157 руб. (-2,00%).

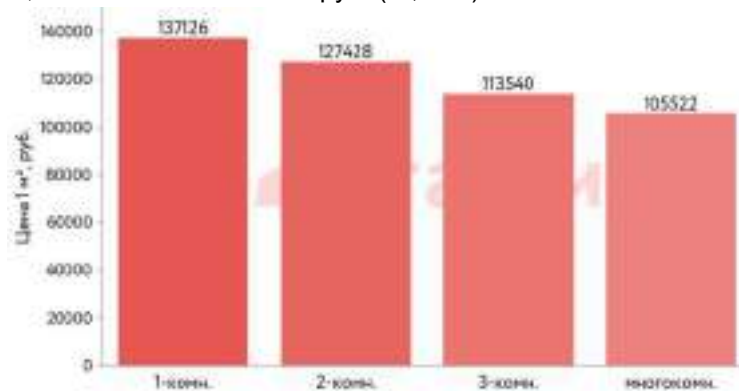


Рис. 14. Удельная цена квартир в разрезе комнатности

За апрель 2025 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Ханты-Мансийск стал район Студенческая — 135 532 рубля за кв. м., объем предложения в данном районе составил 7 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район Центральный, где в среднем удельная цена составила 131 625 рублей за кв. м. (170 квартир в предложении). На 3 месте — район Нагорный с удельной ценой 127 877 рублей за кв. м. (90 квартир).

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





Рис. 15. Удельная цена квартир в разрезе районов

Источник: 1. <https://khm.etagi.com/analytics/>
 (https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics_review/96/2bbd3ac579c5eb79410d2f01e76aa91480124f96.pdf)

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для квартир, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 16.

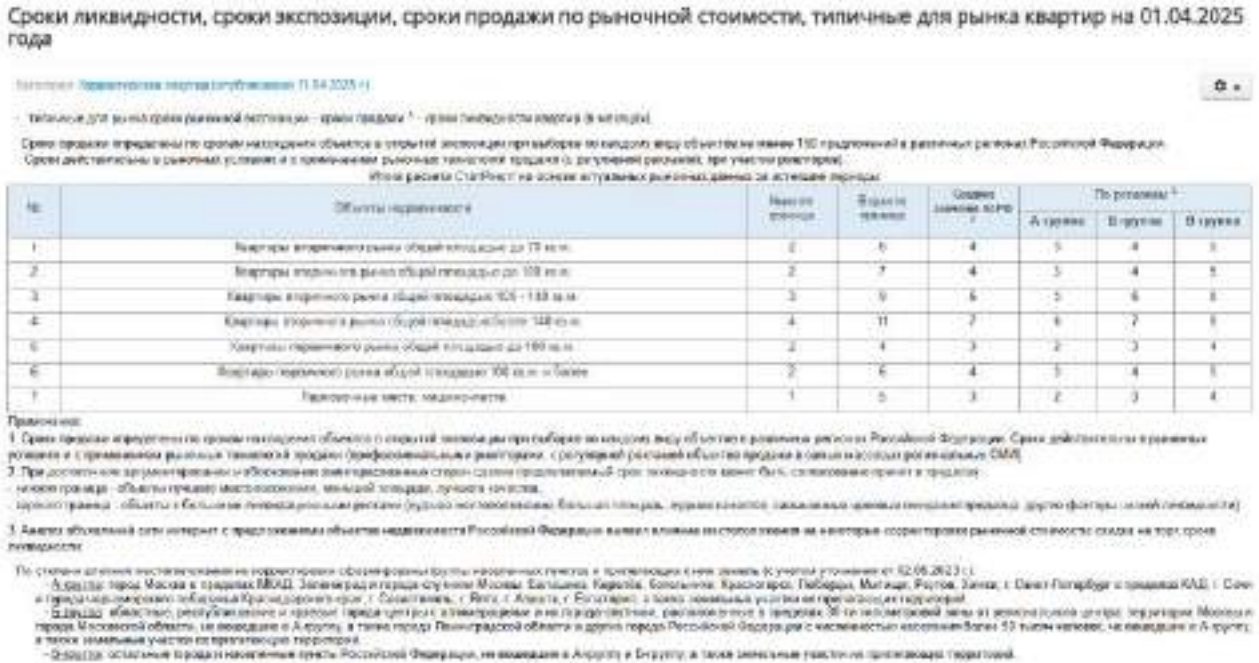


Рис. 16. Срок экспозиции для квартир

Таким образом, так как объекты оценки относятся к Б группе (областные центры), срок экспозиции для квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м составляет около 4 мес.

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

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

¹ <https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf>



Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

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

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

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

Перспективы рынка недвижимости



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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры.



инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statielf.ru/downloads/2025-4.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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



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

Таблица 19.

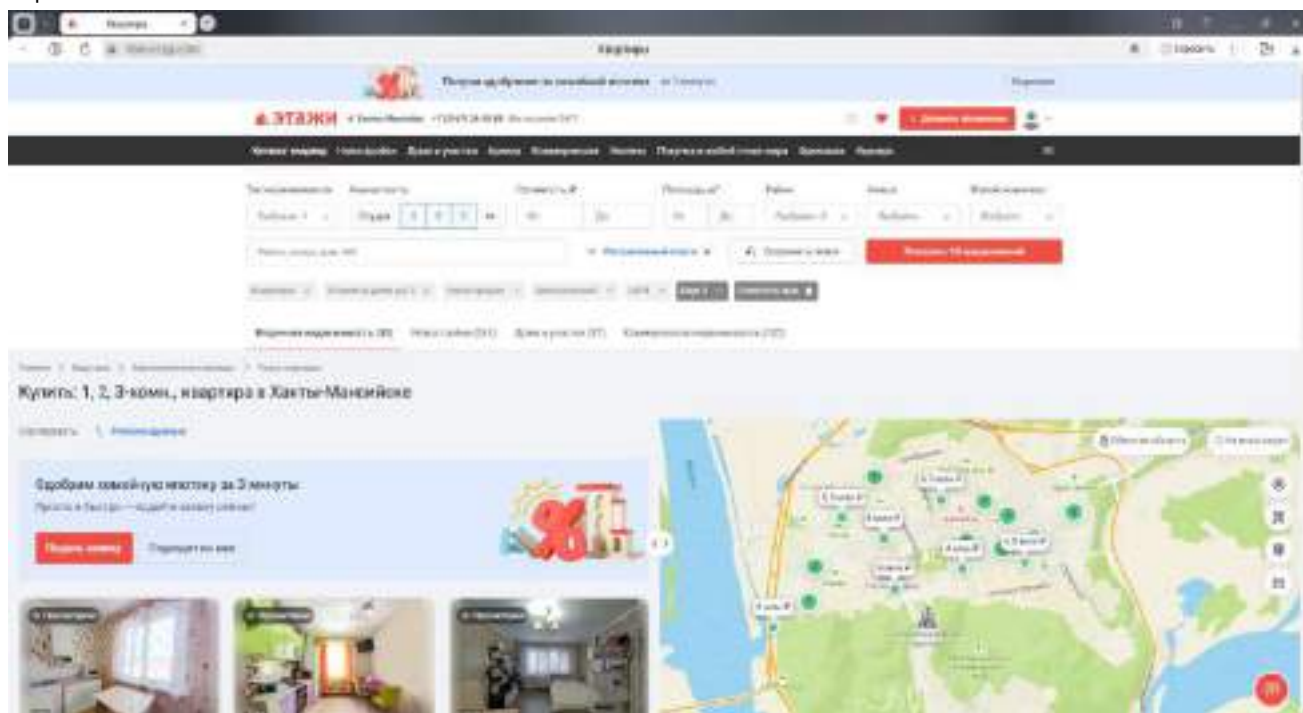
Исходные условия локализации объектов анализа		
	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, Центральный район
	Типовая зона в пределах региона	1
	Район города	Центральный район города
	Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости
Характеристики местоположения	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Физические характеристики	Характеристика класса качества дома
Физические характеристики	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	не локализовалось
	тип отделки объекта недвижимости	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

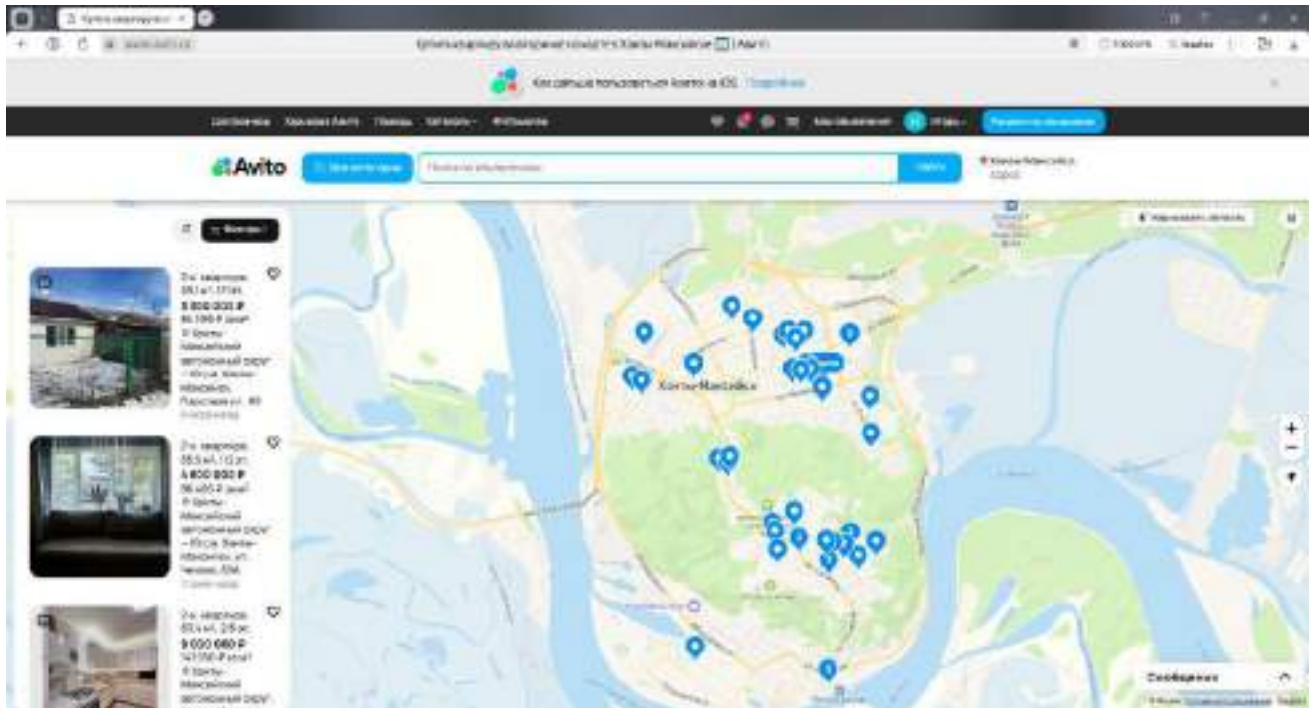
По состоянию на дату оценки оценщику доступны предложения по продаже квартир, аналогичных оцениваемым:



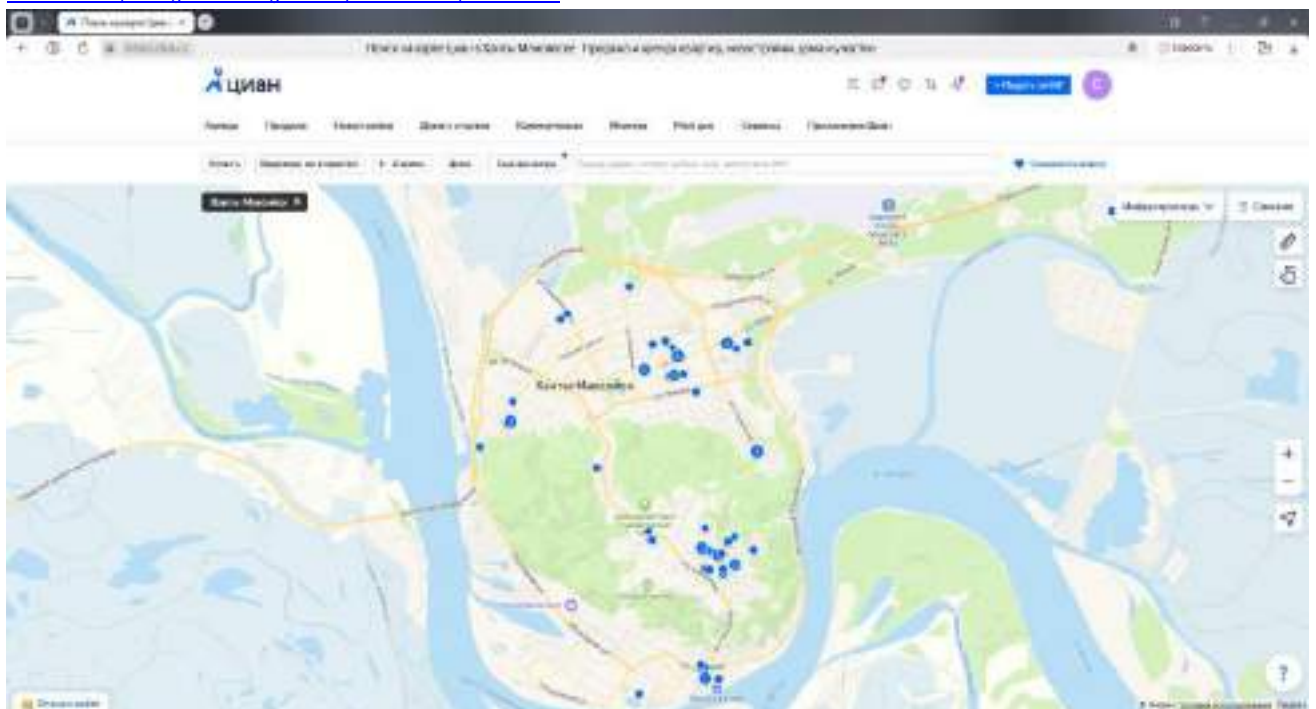
Источник:

[https://khm.etaqi.com/realty/?type\[\]=flat&floors_max=2&district_id\[\]=7768&district_id\[\]=7771&district_id\[\]=7772&rooms\[\]=1&rooms\[\]=2&rooms\[\]=3&studio\]=false](https://khm.etaqi.com/realty/?type[]=flat&floors_max=2&district_id[]=7768&district_id[]=7771&district_id[]=7772&rooms[]=1&rooms[]=2&rooms[]=3&studio]=false)





Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/prodam/vtorichka-ASqBAqICakSSA8YQ5geMUq?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOig6ImZyb21QYWdlITZ0jM6Im1hcCI7Izd7hMQfAAAA&f=ASqBAQECAkSSA8YQ5geMUqFAyqgqImAWQJFhAkVeyJmcm9tIjozNSwidG8iOm51bGx9kC4UeyJmcm9tIjpuclpudWxsLj00byl6Mn0&localPriority=1&map=eyJzZWYyZmBcmVhJip7ImxhdEJvdHRvbSI6NiAuOTY2OTY5MTQzOTI5NDMlImxhdFRvcCI6NiEuMDI4MTQyNzk4MTQ1NzIsImxvbkxiZnQiOiY4Lj0NTIxNiY3Njg1NTQyLj00byl6Mn0&SaWdodCI6NjkuMTg2MDU3NTg4NzlwNjR9LCJ6b29tIjozM30%3D



Источник: 1. https://hmap.cian.ru/map/?center=60.996058957150424%2C69.03752682264886&deal_type=sale&engine_version=2&maxfloor=2&object_type0=1&offer_type=flat®ion=5041&room1=1&room2=1&room3=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 сегмента рынка, к которому 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

Передан через Диадок 06.06.2025 12:23 GMT+03:00

097847df-0633-46ca-a16b-8bcb5697e16b

Страница 55 из 131



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
	1-но комнатные квартиры	
Все объекты анализа		квартиры
	3-х комнатные квартиры	
Все объекты анализа		квартиры
	2-х комнатные квартиры	
Все объекты анализа		квартиры

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
	1-но комнатные квартиры
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 41
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 44/102
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 43
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 89А
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 73
	3-х комнатные квартиры
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 27
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 43
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23/1
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 78
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 70а
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 50А
	2-х комнатные квартиры
Объект 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская улица, д. 28
Объект 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20
Объект 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45
Объект 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская улица, д. 2
Объект 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 64А
Объект 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21
Объект 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа					
Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
	1-но комнатные квартиры				
Объект 1	1	ТЗ № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 2	1	ТЗ № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 3	1	ТЗ № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 4	1	ТЗ № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 5	1	ТЗ № 4	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 6	1	ТЗ № 3	Центральный	113 717	133 810,5

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города*	Район города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
3-х комнатные квартиры					
Объект 1	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 2	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 3	1	T3 № 1	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 4	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 5	1	сочетание T3 № 3 и T3 № 4	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 6	1	T3 № 1	Центральный	113,717	133 810,5
2-х комнатные квартиры					
Объект 1	1	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 2	1	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 3	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 4	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 5	1	T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 6	1	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5
Объект 7	1	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	Центральный	113,717	133 810,5

* - в соответствии с данными, представленными на сайте: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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
1-но комнатные квартиры							
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	37,20	косметический ремонт
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	42,40	косметический ремонт
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	37,10	ремонт эконом класса
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	1	37,20	ремонт эконом класса
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	1	40,50	ремонт эконом класса
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	1	31,20	косметический ремонт
3-х комнатные квартиры							
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	64,80	косметический ремонт
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	3	67,20	ремонт эконом класса
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	52,20	косметический ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	3	54,80	ремонт эконом класса
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	3	53,50	косметический ремонт
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	3	52,80	требуется ремонт
2-х комнатные квартиры							
Объект 1	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	52,80	косметический ремонт
Объект 2	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	53,30	косметический ремонт
Объект 3	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	56,10	косметический ремонт
Объект 4	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	58,50	ремонт эконом класса
Объект 5	старый фонд	удовлетворительное	брусовые	2/2 (последний)	2	55,00	ремонт эконом



Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Тип отделки объекта недвижимости
Объект 6	старый фонд	удовлетворительное	(деревянные) брусовые (деревянные)	2/2 (последний)	2	52,90	стандартный ремонт
Объект 7	старый фонд	удовлетворительное	брусовые (деревянные)	1/2 (первый)	2	56,30	ремонт эконо класса

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о дополнительных физических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Площадь кухни, кв. м	Наличие балкона	Тип санузла
1-но комнатные квартиры			
Объект 1	9,0	нет	совмещенный
Объект 2	10,0	нет	совмещенный
Объект 3	7,3	балкон	раздельный
Объект 4	8,8	нет	совмещенный
Объект 5	8,2	нет	совмещенный
Объект 6	6,6	нет	совмещенный
3-х комнатные квартиры			
Объект 1	10	балкон	раздельный
Объект 2	8,5	нет	раздельный
Объект 3	7,1	нет	совмещенный
Объект 4	9,1	балкон	совмещенный
Объект 5	8,8	балкон	раздельный
Объект 6	7,4	балкон	раздельный
2-х комнатные квартиры			
Объект 1	8,4	нет	раздельный
Объект 2	9,0	балкон	раздельный
Объект 3	9,0	балкон	раздельный
Объект 4	19,8	балкон	раздельный
Объект 5	9,9	балкон	совмещенный
Объект 6	8	балкон	раздельный
Объект 7	9,4	балкон	раздельный

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

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

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



Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
2-х комнатные квартиры	
Объект 1	отсутствует
Объект 2	встроенная мебель
Объект 3	встроенная мебель
Объект 4	встроенная мебель
Объект 5	отсутствует
Объект 6	встроенная мебель
Объект 7	встроенная мебель и техника

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
1-но комнатные квартиры		
Объект 1	3 800 000	102 151
Объект 2	3 700 000	87 264
Объект 3	3 900 000	105 121
Объект 4	4 000 000	107 527
Объект 5	3 850 000	95 062
Объект 6	3 500 000	112 179
	мин	87 264
	макс	112 179
	среднее	101 551
	медиана	103 636
	стандартное отклонение	9 033
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	8,9%
3-х комнатные квартиры		
Объект 1	5 700 000	87 963
Объект 2	6 000 000	89 286
Объект 3	4 900 000	93 870
Объект 4	6 900 000	125 912
Объект 5	5 500 000	102 804
Объект 6	4 700 000	89 015
	мин	87 963
	макс	125 912
	среднее	98 142
	медиана	91 578
	стандартное отклонение	14 673
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	14,95%
2-х комнатные квартиры		
Объект 1	5 000 000	94 697
Объект 2	5 150 000	96 623
Объект 3	6 500 000	115 865
Объект 4	6 500 000	111 111
Объект 5	4 500 000	81 818
Объект 6	5 000 000	94 518
Объект 7	5 700 000	101 243



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	мин	81 818
	макс	115 865
	среднее	99 411
	медиана	96 623
	стандартное отклонение	11 361
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	11,43%

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 87 264 до 112 179 руб./кв. м – для 1-но комнатных квартир;
- от 87 963 до 125 912 руб./кв. м – для 3-х комнатных квартир;
- от 81 818 до 115 865 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир.

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

Коэффициент вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж) для 1-но комнатных квартир и средний разброс значений признака выборки (удельных цен продаж) для 3-х и 2-х комнатных квартир.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании

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



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 – снижение с темпом 0,34% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,37% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,15% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 3,76% в квартал.

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

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

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

Таблица 29.

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

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

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

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

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

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 результирующий показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

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

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

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

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

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

[2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.](#)

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

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

Таблица 30.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.



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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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

II. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

II.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

Таблица 447. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Московское современное жилье. 4. Жилая типованная застройка			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершенное), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,81	0,80	0,85
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,85	0,90

¹⁾ Цена цены и права собственности от НДС не считались

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3. Московское современное жилье. 4. Жилая типованная застройка			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершенное), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,80	0,90
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,82	0,95

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3. Московское современное жилье. 4. Жилая типованная застройка			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершенное), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,86	0,81	0,90
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,90	0,84	0,97



Таблица 451. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,96 – 0,98
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,81	0,80 – 0,83

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,86	0,91 – 0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,88	0,82 – 0,95

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,80	0,81 – 0,85
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,81	0,81 – 0,84

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,86	0,91 – 0,99
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,89	0,83 – 0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - оценщиков, представлены в табл. 32.



Таблица 32.

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

13.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

13.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	6,2%	3,8% - 6,0%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0% - 5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,1% - 4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	4,1% - 4,9%

Таблица 491. Значение «Скидки на торг», данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 493. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	6,0%	3,2% - 8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	0,1% - 5,2%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3% - 6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2% - 7,0%

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	5,9%	1,2% - 8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3% - 8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1% - 6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9% - 6,8%

Таблица 492. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	5,0%	3,1% - 8,0%
2. Массовое жилье советской постройки	5,1%	2,6% - 7,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2% - 6,3%
4. Жилье повышенной комфортности	4,2%	1,7% - 6,0%

Таблица 494. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	5,1%	3,4% - 8,8%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0% - 8,1%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,0% - 6,0%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2% - 7,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, представлены в табл. 33.



Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур

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

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

Таблица 506. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	7,4%	4,4% - 10,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	3,6% - 11,2%
3. Массовое современное жилье	4,9%	2,9% - 7,7%
4. Жилье повышенной комфортности	5,5%	2,9% - 11,1%

Таблица 505. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	8,1%	4,5% - 11,6%
2. Массовое жилье советской постройки	6,6%	3,8% - 9,4%
3. Массовое современное жилье	4,6%	2,4% - 6,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,0%	3,0% - 8,7%

Таблица 508. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	7,5%	3,9% - 11,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	2,3% - 8,8%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,1% - 6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,4% - 8,2%

Таблица 510. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Старый фонд	8,1%	2,6% - 13,3%
2. Массовое жилье советской постройки	6,6%	3,0% - 9,9%
3. Массовое современное жилье	4,3%	1,8% - 6,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	1,5% - 9,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 34.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Таблица 34. Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Коэффициент скидки от цены предложения (предлагаемая рыночная цена) к фактически достигнутой цене при продаже квартиры на рынке недвижимости - это величина, которая показывает, насколько фактически достигнутая цена отличается от цены предложения.

Показатель скидки на торг (скидка на торг) - это величина, которая показывает, насколько фактически достигнутая цена отличается от цены предложения. Этот показатель используется для оценки эффективности торга и для определения оптимальной цены предложения.

Показатель скидки на торг (скидка на торг) - это величина, которая показывает, насколько фактически достигнутая цена отличается от цены предложения. Этот показатель используется для оценки эффективности торга и для определения оптимальной цены предложения.

№	Объект недвижимости	Начало торга	Заканчивая торг	Среднее значение	По группам*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью от 18 кв.м	0,02	0,50	0,26	0,58	0,58	0,34
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 18 кв.м	0,02	0,50	0,26	0,28	0,28	0,34
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 300 - 140 кв.м	0,08	0,39	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,05	0,38	0,03	0,04	0,03	0,02
5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 180 кв.м	0,05	0,31	0,06	0,06	0,06	0,03
6	Квартиры вторичного рынка общей площадью 180 кв.м и более	0,03	0,31	0,05	0,05	0,05	0,03
7	Переводовая часть квартиры:	0,02	0,31	0,06	0,05	0,05	0,03

Примечание:

- Показатель скидки на торг (скидка на торг) - это величина, которая показывает, насколько фактически достигнутая цена отличается от цены предложения. Этот показатель используется для оценки эффективности торга и для определения оптимальной цены предложения.
- Анализ объективной стоимости предложенных объектов недвижимости Российской Федерации является важным элементом в процессе определения рыночной стоимости, которая не должна превышать фактически достигнутую цену.

По ссылке <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида



использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,79	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,68	0,75
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственного района	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,51	0,58
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,86

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,67	0,75
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственного района	0,60	0,50	0,71
Прочие населенные пункты	0,53	0,41	0,66
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,65	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственного района	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве (исключения расширенных интервалов).

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,74	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственного района	0,67	0,57	0,77
Прочие населенные пункты	0,55	0,44	0,68
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,78	0,91

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный 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	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,62	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственного района	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 36.



Таблица 36.

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

Таблица 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	0,90 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91 - 0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,84 - 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 - 0,82
Окрестности городов, промзоны	0,68	0,67 - 0,72
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92 - 0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85 - 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79 - 0,84
Окрестности городов, промзоны	0,73	0,70 - 0,76

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,94	0,88 - 0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83 - 0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,77 - 0,91
Окрестности городов, промзоны	0,73	0,65 - 0,82
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,96	0,90 - 1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,85 - 0,94
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 - 0,91
Окрестности городов, промзоны	0,77	0,69 - 0,85

Таблица 48. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,86 - 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80 - 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,73 - 0,87
Окрестности городов, промзоны	0,71	0,62 - 0,79
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,95	0,87 - 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82 - 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,76 - 0,89
Окрестности городов, промзоны	0,75	0,66 - 0,83

Таблица 45. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,86 - 0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79 - 0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,72 - 0,85
Окрестности городов, промзоны	0,71	0,63 - 0,80
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,86 - 0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,81 - 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74 - 0,87
Окрестности городов, промзоны	0,73	0,65 - 0,81

Таблица 47. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,86 - 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79 - 0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,72 - 0,86
Окрестности городов, промзоны	0,68	0,60 - 0,77
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88 - 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,83 - 0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,76 - 0,88
Окрестности городов, промзоны	0,74	0,65 - 0,82

Таблица 49. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,87 - 0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,80 - 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,74 - 0,88
Окрестности городов, промзоны	0,70	0,62 - 0,78
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,88 - 0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,82 - 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,76 - 0,88
Окрестности городов, промзоны	0,74	0,65 - 0,82

Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

2.7. Физические характеристики объекта.



При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Таблица 312. 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)	0,84	0,82 - 0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,72	0,69 - 0,74

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве 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, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)		0,67 - 0,86

Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области 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, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78 - 0,90
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,71	0,62 - 0,80

Таблица 317. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,85	0,79 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требуемом ремонте) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,73	0,63 - 0,82



Таблица 318. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. 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, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,83	0,77 - 0,89
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)	0,72	0,63 - 0,81

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. 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, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,84	0,78 - 0,90
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)	0,73	0,63 - 0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 38.

Таблица 38.

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

Таблица 171. 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. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,92 - 0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	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	0,86	0,84 - 0,88
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

Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,89 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89 - 0,97
1. Старый фонд Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,88	0,82 - 0,93
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,77	0,68 - 0,86

Таблица 176. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,91 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88 - 0,96
1. Старый фонд Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,80 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,67 - 0,84

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,91 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,90 - 0,98
1. Старый фонд Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,86	0,80 - 0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,65 - 0,83



Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,63	0,81

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,90	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88	0,96
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,71	0,62	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включил 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)

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

Таблица 236. 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	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,89	0,91

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
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	0,95	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,84	0,92



Таблица 241. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,94	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,98
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже		0,93	0,90
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,95

Таблица 244. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,96	0,94	0,98
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,99
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже		0,97	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,83	0,91

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по результатам социологического исследования, которое показывает различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

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

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и граница 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	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84	0,93

Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,96	0,92	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,95

Таблица 245. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,95	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,86	0,94

Таблица 262. 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	0,86	0,91

Таблица 266. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и граница 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	0,93	0,90	0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,85	0,94



Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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 цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,83	0,92

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. 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 цокольном 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	0,84	0,93

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. 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 цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,91	0,97
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,84	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Важная информация. Экономия, связанная с количеством комнат, компенсируется ростом с площадью квартиры и, соответственно, с увеличением среднего уровня планировки (фактор масштаба). Не рекомендуем использовать для этих корректировок одновременно, поскольку их совместное применение может привести к двойному счету и вызвать неверные результаты при оценке стоимости объекта недвижимости.

Таблица 195. 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	0,93	0,89	0,94
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,83	0,88
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,85	0,88

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,83	0,92
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,91	0,88	0,96
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,92



Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,82	0,93
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,88	0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,84	0,96

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,89	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,81	0,92
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,89	0,99
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,84	0,92

Таблица 202. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,93
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,91	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,94

Таблица 204. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,90	1,00
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,89	0,84	0,95
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,83	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 41.

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

Усредненные данные по России

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог			
	до 30	30-50	50-90	90-150
до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Московская область

Таблица 230. 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
до 30	1,00	1,07	1,11	1,16
30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
50-90	0,90	0,96	1,00	1,04
90-150	0,86	0,93	0,98	1,00

г. Москва

Таблица 229. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве

Площадь, кв.м	аналог		
	до 30	30-50	50-150
до 30	1,00	1,09	1,17
30-50	0,92	1,00	1,08
50-150	0,85	0,93	1,00

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

Таблица 232. 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-Петербург)

Площадь, кв.м	аналог			
	до 30	30-50	50-90	90-150
до 30	1,00	1,04	1,07	1,12
30-50	0,96	1,00	1,02	1,08
50-90	0,94	0,98	1,00	1,06
90-150	0,89	0,93	0,96	1,00



Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 233. 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
до 30	1,00	1,05	1,10	1,14
30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 234. 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
до 30	1,00	1,06	1,13	1,18
30-50	0,92	1,00	1,05	1,09
50-90	0,88	0,96	1,00	1,04
90-150	0,84	0,91	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 42.

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

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Петербургском

Итого расчеты СтатРейт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, описание	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 1 до 7,5 кв.м	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 18 кв.м			1,00
3	Площадь кухни от 19 кв.м до 32 кв.м	1,00	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 33 кв.м до 36 кв.м	1,00	1,07	1,04

Примечание:
* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни.
** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3751-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Данные об изменении цен в зависимости от наличия балкона или лоджии (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

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

Таблица 294. 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

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границам расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,89 - 0,96

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89 - 0,96

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89 - 0,96



Таблица 301. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,92	0,88 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры без балкона/подзем к удельной цене такой же квартиры с балконом/подзем		

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,93	0,89 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры без балкона/подзем к удельной цене такой же квартиры с балконом/подзем		

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа санузла (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.

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

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

Таблица 381. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,97	0,97 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом		

Таблица 384. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,95	0,94 - 0,97
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом		

Таблица 386. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,97	0,96 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом		

Таблица 387. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,97	0,96 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом		

Таблица 388. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Таблица 45.

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

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Квартиры (квартиры) (страница 1 из 1) (11/04/2025)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартир.

К данным таблицам относятся все базисные гуд-виллы на территории страны (исключая территории, где стоимость, стоимость и коррекция дана как «нет» либо «некорректируется» ввиду отсутствия данных о стоимости объектов недвижимости, находящихся на территории страны).

Источники: Статистика на основе вторичных рынков данных за последний период:

№	Характеристика квартиры (составление)	Нижний предел	Верхний предел	Среднее значение
1	Раздельный сан-узел (1 ванна (душевая) и 1 туалет - стандартный)			1,00
2	Совмещенный сан-узел (ванна и туалет в одной комнате)	0,97	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - разные помещения)*	1,01	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (независимо от наличия в месте общего пользования) (например в квартирах-студиях, в квартирах-апартаментах, в квартирах-лофтах и квартирах-студиях)	0,88	0,92	0,90

* - указывается количество (без учета туалета) объектов.

Источник: 1. <https://statrrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano>



[11-04-2025-q/3753-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda.](#)

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

- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки);
- 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. 46.

Таблица 46.

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

Таблица 362. 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	3 000	3 500	6 500
Эконом	4 000	8 000	12 000
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

Таблица 363. Корректировки на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-6 500	-12 000	-18 000	-25 700
Косметический	6 500	0	-5 700	-11 700	-18 000
Эконом	12 000	6 700	0	-5 400	-13 000
Стандарт	18 000	11 700	5 400	0	-7 700
Премиум	25 700	18 000	13 100	7 700	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

В открытых источниках 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.



Таблица 47.

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

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,06	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Московской области.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,06	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,03	1,08	1,12	1,18
от 125 до 250	0,98	1,00	1,05	1,09	1,16
от 250 до 500	0,92	0,95	1,00	1,04	1,10
от 500 до 1500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,06
от 1500	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21
от 125 до 250	0,94	1,06	1,04	1,10	1,14
от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,05	1,10
от 500 до 1500	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
от 1500	0,82	0,88	0,91	0,96	1,00

Таблица 80. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга).

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,12	1,21
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,12
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,91	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,07	1,12	1,18	1,24
от 125 до 250	0,94	1,00	1,04	1,11	1,18
от 250 до 500	0,90	0,96	1,00	1,06	1,11
от 500 до 1500	0,84	0,90	0,94	1,00	1,04
от 1500	0,81	0,87	0,90	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Таблица 91. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,05	1,09	1,12
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,07
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,89	0,94	0,97	1,00

Таблица 93. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Расстояние до ближайшей станции метро, м	аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,12
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,05
от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00



Таблица 97. 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).

Расстояние до ближайшей станции метро, м	диапазон			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,04	1,06	1,09
от 500 до 1000	0,96	1,00	1,02	1,05
от 1000 до 1500	0,94	0,98	1,00	1,02
от 1500 до 3000	0,92	0,96	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Таблица 114. 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	0,96	0,95 - 0,97

Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области, границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,96	0,93 - 0,99

Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,96	0,93 - 0,99

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,97	0,94 - 1,00

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,96	0,93 - 0,99

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,98	0,95 - 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.



Таблица 50.

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

Таблица 129. 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 в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,84 - 0,91
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	0,88	0,88 - 0,90

Таблица 134. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 - 0,94
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	0,89	0,85 - 0,92

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения города с численностью населения 300-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 - 0,94
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	0,87	0,84 - 0,90

Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,87 - 0,94
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	0,91	0,88 - 0,95

Таблица 136. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,93	0,89 - 0,95
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	0,89	0,85 - 0,92

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 300 тыс. чел. и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,85 - 0,91
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	0,91	0,86 - 0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Таблица 279. 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 жилищными видами характеристиками	0,91	0,89 - 0,93

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с жилищными видами характеристиками	0,90	0,86 - 1,00



Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,88	0,82	0,94

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,85	0,97

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,93	0,89	0,96

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,88	0,80	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок вторичной недвижимости находился в стадии роста. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- 1-но комн. квартиры – снижение с темпом 0,34% в квартал;
- 2-х комн. квартиры – рост с темпом 0,37% в квартал;
- 3-х комн. квартиры – рост с темпом 0,15% в квартал;
- многокомнатные квартиры – рост с темпом 3,76% в квартал.

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

- на рынке жилой недвижимости региона (для 2-х, 3-х и многокомнатных квартир) спрос превышает предложение (фиксируется рост цен);
- на рынке жилой недвижимости региона (для 1-но комнатных квартир) предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен).

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

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

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

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

- от 0,22% до 4,78%.

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

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

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



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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).



Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:



- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж. Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м, 1 м², 1 м³) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).



Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

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

Неустрашимый 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 выгоды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов



недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных 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. 52.

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемому объекту, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных
Метод регрессионного	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета	Метод использовать целесообразно	корректировок)



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
анализа	предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	не целесообразно	
Метод прямой капитализации	<p align="center">Доходный подход</p> <p>В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершённых строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.</p>	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.



6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3у}$ - 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. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218 (1-но комнатные квартиры)					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1/2 (первый)	37,20	3 800 000	102 151
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1/2 (первый)	42,40	3 700 000	87 264
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1/2 (первый)	37,10	3 900 000	105 121
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	2/2 (последний)	37,20	4 000 000	107 527
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	1/2 (первый)	40,50	3 850 000	95 062
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224 (3-х комнатные квартиры)					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1/2 (первый)	64,8	5 700 000	87 963
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2/2 (последний)	67,2	6 000 000	89 286
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1/2 (первый)	52,2	4 900 000	93 870
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1/2 (первый)	54,8	6 900 000	125 912
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	2/2 (последний)	53,5	5 500 000	102 804
Объекты оценки с кадастровыми номерами: 86:12:0101085:191 и 86:12:0101085:137 (2-х комнатные квартиры)					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2/2 (последний)	52,80	5 000 000	94 697
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2/2 (последний)	53,30	5 150 000	96 623
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	2/2 (последний)	56,10	6 500 000	115 865
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	2/2 (последний)	52,90	5 000 000	94 518
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	1/2 (первый)	56,30	5 700 000	101 243

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

Расположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 17-19.

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.





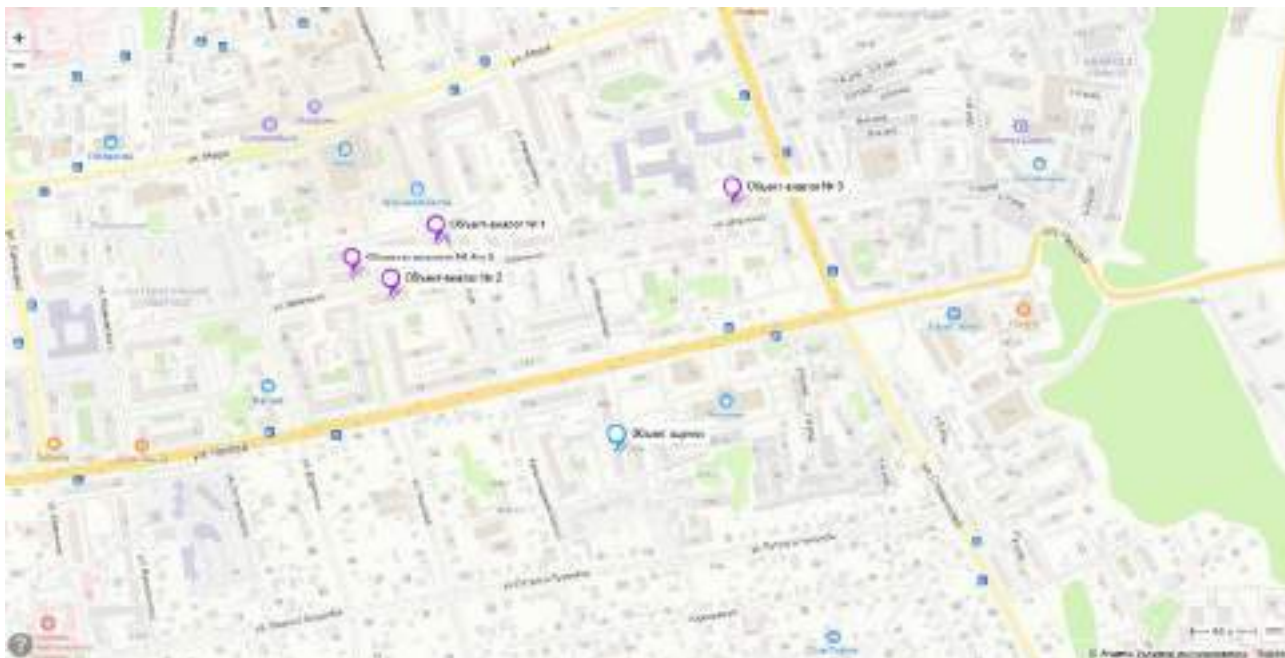
Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 17. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101055:1218 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 18. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101084:224 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 19. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101055:1408 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (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 с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218 и объектов-аналогов представлено в табл. 54.

Таблица 54.
Сравнение оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66А, кв. 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 41	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 39	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 44/102	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 43	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 89А	Отличия существенные, различия в адресном ориентире учитывались при введении прочих поправок на местоположение
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 4	Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	первый	первый	первый	последний	первый	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	44,2	37,2	42,4	37,1	37,2	40,5	Значения площадей



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
площадь кухни, кв. м	8,5	9,0	10,0	7,3	8,8	8,2	различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	балкон	нет	нет	Отличия не существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь кухни
тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	ремонт эконом класса	косметический ремонт	косметический ремонт	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта недвижимости
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 и техника	отсутствует	остается мебель и техника	отсутствует	встроенная мебель и техника	Отличия существенные, вводится поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно о рядом	остановка непосредственно о рядом	остановка непосредственно о рядом	остановка непосредственно о рядом	остановка непосредственно о рядом	остановка непосредственно о 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.

Таблица 55.
Сравнение оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 86:12:0101084:224 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	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 27	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 43	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23/1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 78	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 70а	Отличия существенные, различия в адресном ориентире учитывались при введении прочих поправок на местоположение
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 1	ТЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города
район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	брусовые (деревянные)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	первый	последний	первый	первый	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь, кв.м	52,8	64,8	67,2	52,2	54,8	53,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	7,5	10,0	8,5	7,1	9,1	8,8	Отличия не существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	нет	балкон	нет	нет	балкон	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный	Отличия существенные, вводится поправка на тип санузла
тип отделки объекта недвижимости	косметический ремонт (требует косметического ремонта)	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд.	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд.	кухонный гарнитур	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью				состояние)	состояние)		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.

Таблица 56.
Сравнение оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 28	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 20	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 45	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 21	Отличия существенные, различия в адресном ориентире учитывались при введении прочих поправок на местоположение
типовая зона в пределах региона	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	ТЗ № 3	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	Отличия существенные, вводится поправка на типовую зону в пределах города
типовая зона в пределах города (район города)	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Центральный район города	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	113,717	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	133810,5	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	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
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	последний	последний	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	55,0	52,8	53,3	56,1	52,9	56,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
площадь кухни, кв. м	8,4	8,4	9,0	9,0	8,0	9,4	Отличия не существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь кухни
наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	балкон	балкон	балкон	Отличия существенные, вводится поправка на наличие балкона
тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	требует косметического ремонта (косметический ремонт)	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт	ремонт эконом класса	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	отсутствует	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель и техника	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. 54 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.

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.

Анализ данных представленных в табл. 56 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 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. 57.

Таблица 57.

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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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)	6,1
---	--	---	-----

Подтверждение информации

Таблица 494. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. в границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цена предложения объекта			
1. Старый фонд	5,1%	3,4%	8,8%
2. Массовое жилье советской застройки	5,6%	3,0%	9,1%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,9%	6,0%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2%	7,0%

2	Данные, представленные в издании «Справочник	Среднее значение при продаже квартир	8,1
---	--	--------------------------------------	-----



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://statielt.ru>, приведены в табл. 58.

Таблица 58.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на местоположение в больших, крупных и крупнейших городах

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.04.2025 года

Источники: Федеральное агентство недвижимости (11-04-2025 г.)
 Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - это значения удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах и районах рыночной цены аналоговых квартир в административно-культурном, историческом центре города.
 К данному критерию равнены цены квартирной по аналогичной по параметрам квартир (транспортная доступность, тип здания, состояние и окружная среда, этаж, лифт, общий этаж, квартира, вид из окна) оценив качество и состояние здания и элементов инфраструктуры, включая близость к объектам недвижимости в районе, выделены территориальные зоны города.

Значение	Характеристика территориальной зоны	Удельная рыночная стоимость	Удельная рыночная стоимость	Удельная рыночная стоимость
1	Районы с развитой инфраструктурой, исторический центр города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.			1,00
2	Центр массовой жилой застройки города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	0,74	0,77	0,84
3	Административный район города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	0,75	0,77	0,84
4	Специальные районы, исторический и административный центры города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	0,76	0,77	0,87
5	Средние районы города, исторический и административный центры города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	0,82	0,74	0,88
6	Средние районы города, исторический и административный центры города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	0,85	0,72	0,86
7	Восточные районы, исторический и административный центры города. Характеристики: развитая инфраструктура, исторический центр города, высокая стоимость объектов недвижимости, высокая плотность застройки, наличие объектов культурного наследия, развитая транспортная инфраструктура, высокая стоимость объектов недвижимости.	1,01	1,10	1,10

Источники: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Расчет данной поправки для оцениваемой 1-но комнатной квартиры

Объект оценки, как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административный центр городского округа).

Объект-аналог № 5 расположен в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (спальный район, ближайший к административно-культурному, историческому центру города).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались верхние границы коэффициентов, представленных в табл. 58, 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. 20.





Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 20. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101055:1218 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - 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. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для объекта оценки		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ № 3	0,93	ТЗ № 3	0,93	0
Объект-аналог 2	ТЗ № 3	0,93	ТЗ № 3	0,93	0
Объект-аналог 3	ТЗ № 3	0,93	ТЗ № 3	0,93	0
Объект-аналог 4	ТЗ № 3	0,93	ТЗ № 3	0,93	0
Объект-аналог 5	ТЗ № 3	0,93	ТЗ № 4	0,93	0

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

Источник: 1. <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

2. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

Объект оценки, как и объект-аналог № 3, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 1 (административно-культурный, исторический центр города). Данное местоположение характеризуется непосредственной близостью: центральной площади города, парка Победы, парка им. Бориса Лосева, Дома правительства ХМАО-Югры, администрации ХМАО-Югры, администрации города, налоговой службы, КДЦ Октябрь, Театра кукол, музеев, окружной клинической больницы, различных образовательных учреждений, значимых объектов социальной инфраструктуры (магазины, банки, аптеки).

Объект-аналог № 1 расположен на удалении около 700 м от объекта оценки в районе с признаками типовых территориальных зон города ТЗ № 1 и ТЗ № 3 (административно-культурный, исторический

центр города и административные центры городского округа).

Объект-аналог № 2 и 4, расположены на удалении около 900 - 1 100 м от объекта оценки в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административные центры городского округа).

Объект-аналог № 5, расположен на удалении около 1 900 м от объекта оценки в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административные центры городского округа) и ТЗ № 4 (спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались верхние границы коэффициентов, представленных в табл. 58, 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. 21.



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 21. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101084:224 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - 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.

Расчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для объекта оценки		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ № 1	1	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 3	0,96	3
Объект-аналог 2	ТЗ № 1	1	ТЗ № 3	((1+0,93)/2=0,97)	8
Объект-аналог 3	ТЗ № 1	1	ТЗ № 1	1	0
Объект-аналог 4	ТЗ № 1	1	ТЗ № 3	0,93	8
Объект-аналог 5	ТЗ № 1	1	сочетание ТЗ № 3 и	0,96	8



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	
			ТЗ № 4	((0,93+0,93)/2=0,93)	

* - 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenii/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-qorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

2. Расчеты оценщика.

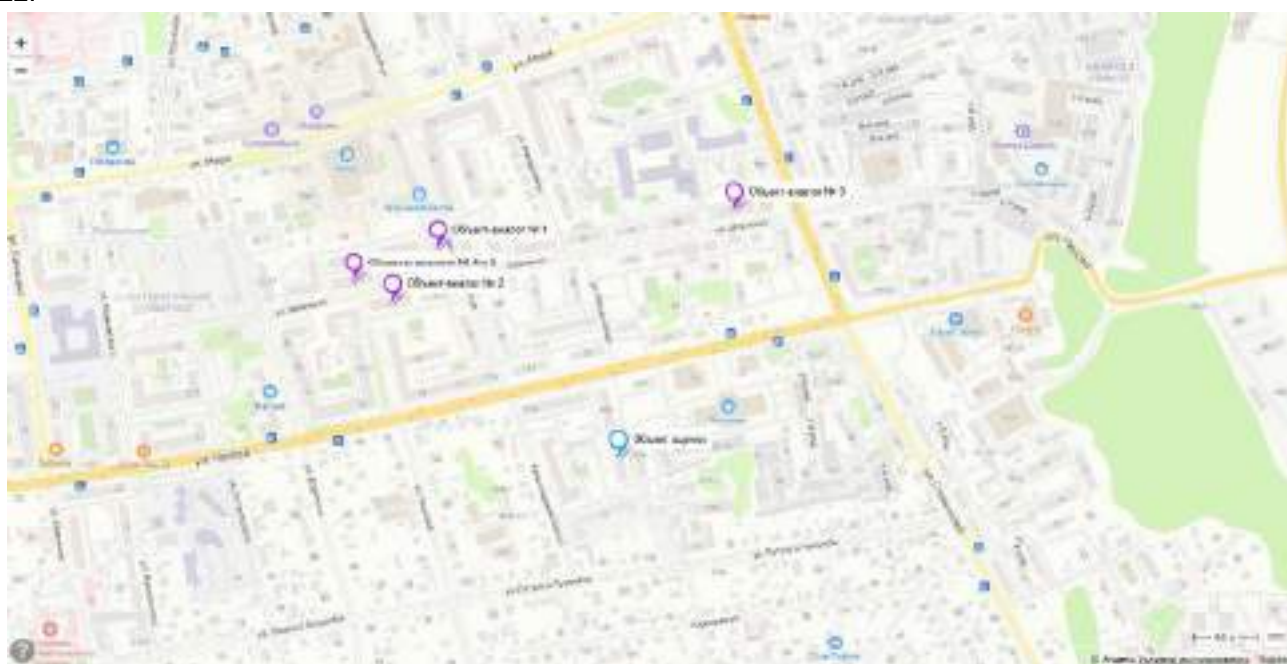
Расчет данной поправки для оцениваемой 2-х комнатной квартиры

Объект оценки, как и объект-аналог № 3, расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 3 (административный центр городского округа).

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 и 5 расположены 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. 58, т.к. объекты-аналоги находятся в одном районе города и на незначительном удалении от местоположения объекта оценки.

Расположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 22.



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Рис. 22. Расположение объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101055:1408 и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - 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.

Расчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 61.



Таблица 61.

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	T3 № 3	0,93	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	0,97 ((1+0,93)/2=0,97)	-4
Объект-аналог 2	T3 № 3	0,93	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	0,97 ((1+0,93)/2=0,97)	-4
Объект-аналог 3	T3 № 3	0,93	T3 № 3	0,93	0
Объект-аналог 4	T3 № 3	0,93	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	0,97 ((1+0,93)/2=0,97)	-4
Объект-аналог 5	T3 № 3	0,93	сочетание T3 № 1 и T3 № 3	0,97 ((1+0,93)/2=0,97)	-4

* - 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3737-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupneishikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2025-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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

При проведении настоящей оценки поправка на этаж расположения определена на основе значений, представленных в табл. 62.

Таблица 62.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

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

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних коэффициентов, сделавших цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

анализ	средний этаж		
	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	средний этаж	последний этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03
	последний этаж	0,97	1,00
	первый этаж	0,92	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

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

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218						
Этаж расположения	первый	первый	первый	первый	последний	первый
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	-5	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224						
Этаж расположения	первый	первый	последний	первый	первый	последний
Значение коэффициента		1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
Значение поправки, %		0	-5	0	0	-5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408						
Этаж расположения	первый	последний	последний	последний	последний	первый
Значение коэффициента		0,95	0,95	0,95	0,95	1,00
Значение поправки, %		-5	-5	-5	-5	0



Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь квартиры).

На стоимость объектов жилой недвижимости (квартир) оказывает влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь объекта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 64.

Таблица 64.

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

Город с численностью населения до 500 тыс. чел.

Таблица 234. 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
до 30	1,00	1,05	1,10	1,15
30-50	0,92	1,00	1,05	1,09
50-90	0,88	0,95	1,00	1,04
90-150	0,84	0,91	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше. Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218						
Общая площадь, кв. м	44,2	37,2	42,4	37,1	37,2	40,5
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224						
Общая площадь, кв. м	52,8	64,8	67,2	52,2	54,8	53,5
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408						
Общая площадь, кв. м	55,0	52,8	53,3	56,1	52,9	56,3
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 аналитическом портале www.statrael.ru, приведены в табл. 66.



Таблица 66.

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

на Площадь кухни квартиры – корректировки на 01.04.2025 года

Корректировки значений рыночной стоимости объектов на Пензенской улице

В расчет принаты рыночные цены представленных год-аналогов по кадастровый номер (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и прочие факторы, влияющие на стоимость объекта), а также средние коэффициенты для объектов-аналогов, приведенные в таблице выше.

Или расчеты StarExpert на основе отформатированных рыночных данных по объектам оценки

№	Характеристика параметра, наименование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 1 до 7,5 кв.м	0,84	1,00	0,92
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м	1,00	1,00	1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м	1,00	1,00	1,00
4	Площадь кухни от 13 до 15 кв.м	1,00	1,00	1,00

Примечание:
 * - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни
 ** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3751-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента для оцениваемого объекта, представленное в таблице выше;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента для объекта-аналога, представленное в таблице выше.

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218						
Площадь кухни, кв. м	8,5	9,0	10,0	7,3 (округленно 7,5)	8,8	8,2
Значение коэффициента		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	0	0	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224						
Площадь кухни, кв. м	7,5	10,0	8,5	7,1	9,1	8,8
Значение коэффициента		1,00	1,00	0,97	1,00	1,00
Значение поправки, %		0	0	3	0	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408						
Площадь кухни, кв. м	8,4	8,4	9,0	9,0	8,0	9,4
Значение коэффициента	1	1	1	1	1	1
Значение поправки, %		0	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие балкона/лоджии).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) наличие балкона/лоджии в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья наличие балкона/лоджии в большей 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 68.



Таблица 68.

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

Таблица 369. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Московское жилье советской постройки, 3. Московское современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		весь	нет
объект оценки	весь	1,00	1,08
	нет	0,93	0,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218						
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	балкон	нет	нет
Значение коэффициента		1,08	1,08	1	1,08	1,08
Значение поправки, %		8	8	0	8	8
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224						
Наличие балкона/лоджии	нет	балкон	нет	нет	балкон	балкон
Значение коэффициента		0,93	1	1	0,93	0,93
Значение поправки, %		-7	0	0	-7	-7
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408						
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	балкон	балкон	балкон
Значение коэффициента		1,08	1	1	1	1
Значение поправки, %		8	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип санузла).

Для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир) тип санузла в квартире является важным (значимым) фактором. При выборе жилья тип санузла в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов в квартире.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип санузла для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от типа санузла для квартир, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 70.

Таблица 70.

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

Таблица 394. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Московское жилье советской постройки, 3. Московское современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
объект оценки	раздельный санузел	1,00	1,02
	совмещенный санузел	0,93	0,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 71.

Таблица 71.

Наименование параметра	Результаты расчета поправки					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218						
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный
Значение коэффициента		1	1	0,98	1	1
Значение поправки, %		0	0	-2	0	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101085:191						
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный
Значение коэффициента		1	1	1,02	1,02	1
Значение поправки, %		0	0	2	2	0
Объект оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408						
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Значение коэффициента		1	1	1	1	1
Значение поправки, %		0	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на тип отделки).

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является внутренняя отделка, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, квартиры с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем квартиры, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта – аналога.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости (квартир).

Проведенный анализ 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. 72 приводится краткая характеристика видов ремонта (уровни отделки).



Таблица 72.

Описание видов (типов) ремонта (виды ремонтных работ)

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	<p>К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.</p>
Эконом	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установление перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается, возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина), крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
Стандарт	<p>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 также 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, электротки, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпательвание поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.</p>
Премиум	<p>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.</p>

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 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. 73.

Таблица 73.

Стоимость проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов, руб./кв. м

Таблица 362. 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	3 600	3 500	6 900
Эконом	4 000	8 000	12 000
Стандарт	6 000	10 000	16 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки (корректировки) на состояние отделки (тип ремонта), представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 74.

Таблица 74.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 363. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	аналог				
	Вид отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Вид отделки	0	-6 000	-12 000	-16 000	-23 700
Косметический	6 900	0	-5 700	-11 100	-18 800
Эконом	12 000	5 700	0	-3 400	-13 000
Стандарт	16 000	11 100	5 400	0	-7 700
Премиум	25 700	18 800	13 100	7 700	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Расчет данной поправки для оцениваемой 1-но комнатной квартиры

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различные виды ремонта (состояние внутренней отделки), а именно:

- оцениваемый объект, так же как и объекты-аналоги №№ 3, 4 и 5 – ремонт эконом класса;
- объекты – аналоги №№ 1 и 2 – косметический ремонт,

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

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

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчета поправки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки (тип ремонта)	ремонт эконом класса	косметический ремонт	косметический ремонт	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса	ремонт эконом класса
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		5 700	5 700	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

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, 3 и 5 – косметический ремонт;
- объекты – аналоги №№ 2 и 4 – ремонт эконом класса,

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



Таким образом, для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на состояние отделки, приводятся к состоянию, соответствующему состоянию оцениваемого объекта (косметический ремонт).

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 76.

Таблица 76.

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 (тип ремонта)	косметический ремонт (требуется косметического ремонта)	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический ремонт	ремонт эконом класса	косметический ремонт
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	-5 700	0	-5 700	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемой 2-х комнатной квартиры

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 и 3 – косметический ремонт;
- объект-аналог № 4 – стандартный ремонт;
- объект – аналог № 5 –ремонт эконом класса,

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

Таким образом, для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на состояние отделки, приводятся к состоянию «косметический ремонт (требуют косметического ремонта)».

Результаты расчета поправки на состояние отделки (тип ремонта) оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 77.

Таблица 77.

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 (тип ремонта)	требует косметического ремонта (косметический ремонт)	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	стандартный ремонт	ремонт эконом класса
Поправка на состояние отделки (тип ремонта), руб./кв. м		0	0	0	-11 100	-5 700

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта жилой недвижимости (квартиры) включают движимое имущество, не связанное с недвижимостью (например, мебель, встроенная бытовая техника), что в свою очередь является неким дополнительным улучшением объекта. Стоимость таких объектов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога.

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. табл. 78).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью для жилой недвижимости (квартир). Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия движимого имущества для квартир, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 78.



Таблица 78.

Корректировки на наличие / отсутствие мебели, бытовой техники в квартире

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2025 года

№	Объекты жилой недвижимости	Наличие мебели	Встроенная техника	Среднее значение
1	Подобрать аналоги в условиях наличия мебели и техники в мебели и технике в квартире (не новое и находится в пользовании)	1,02	1,0	1,06

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-q/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-q/3732-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2025-qoda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента для оцениваемого объекта;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента для объекта-аналога.

Расчет данной поправки для оцениваемой 1-но комнатной квартиры

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Значение данного показателя принято равным 1,0. Такое же состояние имеют и объекты-аналоги №№ 2 и 4.

Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 5 продаются частично со встроенной мебелью и техникой. Согласно данным, представленным в табл. 78, данному условию принималось минимальное значение показателя наличия мебели и техники в размере 1,02 (т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 79.

Таблица 79.

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 и техника	отсутствует	остается мебель и техника	отсутствует	встроенная мебель и техника
Значение коэффициента	1,0	1,02	1,0	1,02	1,0	1,02
Значение поправки, %		-2	0	-2	0	-2

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Значение данного показателя принято равным 1,0. Такое же состояние имеют и объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (находится в неудовлетворительном состоянии).

Объект-аналог № 2 продается со встроенной мебелью и техникой. Согласно данным, представленным в табл. 78, данному условию принималось минимальное значение показателя наличия мебели и техники в размере 1,02 (т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Объект-аналог № 5 продается с кухонным гарнитуром. Согласно данным, представленным в табл. 78, данному условию принималось половина минимального значения показателя наличия мебели и техники в размере 1,01 (1,02/2=1,01) (т.к. движимое имущество не новое, находилось в пользовании и его немного (только кухонный гарнитур)).

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 80.



Таблица 80.

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	отсутствует	встроенная мебель	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	отсутствует, т.к. мебель, которая остается, сильно изношена (неуд. состояние)	кухонный гарнитур
Значение коэффициента	1,0	1,0	1,02	1,0	1,0	1,01
Значение поправки, %		0	-2	0	0	-1

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет данной поправки для оцениваемых 2-х комнатных квартир

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется при условии отсутствия внутри квартиры движимого имущества (мебель и т.п.) при наличии такового. Такое же состояние имеет и объект-аналог № 1.

Значение данного показателя для объекта оценки и указанных объектов-аналогов принято равным 1,0.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 продаются со встроенной мебелью и техникой. Согласно данным, представленным в табл. 78, данному условию принималось минимальное значение показателя наличия мебели и техники в размере 1,02 (т.к. движимое имущество не новое и находилось в пользовании).

Результаты расчета данной поправки для объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в табл. 81.

Таблица 81.

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	отсутствует	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель	встроенная мебель и техника
Значение коэффициента	1	1	1,02	1,02	1,02	1,02
Значение поправки, %		0	-2	-2	-2	-2

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 82-84.

Таблица 82.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	37,2	42,4	37,1	37,2	40,5
Цена, руб.	3 800 000	3 700 000	3 900 000	4 000 000	3 850 000
Удельная цена, руб./кв.м.	102 151	87 264	105 121	107 527	95 062
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 022	82 028	98 814	101 075	89 358
Поправка на типовую зону в пределах города, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 022	82 028	98 814	101 075	89 358
Поправка на этаж расположения, %	0	0	0	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 022	82 028	98 814	96 021	89 358
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 022	82 028	98 814	96 021	89 358
Поправка на площадь кухни, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	96 022	82 028	98 814	96 021	89 358
Поправка на наличие балкона, %	8	8	0	8	8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 704	88 590	98 814	103 703	96 507
Поправка на тип санузда, %	0	0	-2	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	103 704	88 590	96 838	103 703	96 507
Поправка на тип отделки, руб.	5 700	5 700	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 404	94 290	96 838	103 703	96 507
Поправка на наличие движимого имущества, не	-2	0	0	0	0



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
связанного с недвижимостью, %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107 216	94 290	94 901	103 703	94 577
минимальное значение	94 290				
максимальное значение	107 216				
среднее значение между минимальным и максимальным	100 753				
стандартное отклонение	6 086				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 83.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101084:224

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	64,8	67,2	52,2	54,8	53,5
Цена, руб.	5 700 000	6 000 000	4 900 000	6 900 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	87 963	89 286	93 870	125 912	102 804
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	82 685	83 929	88 238	118 357	96 636
Поправка на типовую зону в пределах города, %	3	8	0	8	8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 166	90 643	88 238	127 826	104 367
Поправка на этаж расположения, %	0	-5	0	0	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 166	86 111	88 238	127 826	99 149
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 166	86 111	88 238	127 826	99 149
Поправка на площадь кухни, %	0	0	3	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 166	86 111	90 885	127 826	99 149
Поправка на наличие балкона, %	-7	0	0	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	79 204	86 111	90 885	118 878	92 209
Поправка на тип санузда, %	0	0	2	2	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	79 204	86 111	92 703	121 256	92 209
Поправка на тип отделки, руб.	0	-5 700	0	-5 700	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	79 204	80 411	92 703	115 556	92 209
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, %	0	-2	0	0	-1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	79 204	78 803	92 703	115 556	91 287
минимальное значение	78 803				
максимальное значение	115 556				
среднее значение между минимальным и максимальным	97 180				
стандартное отклонение	14 938				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	16%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	19%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 84.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	52,8	53,3	56,1	52,9	56,3
Цена, руб.	5 000 000	5 150 000	6 500 000	5 000 000	5 700 000
Удельная цена, руб./кв.м.	94 697	96 623	115 865	94 518	101 243
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	89 015	90 826	108 913	88 847	95 168
Поправка на типовую зону в пределах города, %	-4	-4	0	-4	-4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 454	87 193	108 913	85 293	91 361
Поправка на этаж расположения, %	-5	-5	-5	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	81 181	82 833	103 467	81 028	91 361
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	81 181	82 833	103 467	81 028	91 361
Поправка на площадь кухни, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	81 181	82 833	103 467	81 028	91 361



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на наличие балкона, %	8	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 675	82 833	103 467	81 028	91 361
Поправка на тип санузда, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 675	82 833	103 467	81 028	91 361
Поправка на тип отделки, руб.	0	0	0	-11 100	-5 700
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 675	82 833	103 467	69 928	85 661
Поправка на наличие движимого имущества, %	0	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	87 675	81 176	101 398	68 529	83 948
минимальное значение	68 529				
максимальное значение	101 398				
среднее значение между минимальным и максимальным	84 964				
стандартное отклонение	11 854				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	14%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	19%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются следующим образом:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 6% до 16%, что соответствует средней степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 6% до 19%, 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 оцениваемых квартир, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 85-87.

Таблица 85.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для объекта оценки
с кадастровым номером: 86:12:0101055:1218**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	102 151	87 264	105 121	107 527	95 062
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	107 216	94 290	94 901	103 703	94 577
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 065	7 026	10 220	3 824	485
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 620				
Веса	20,24%	18,40%	15,40%	21,41%	24,54%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м с учетом веса, руб.	21 704	17 351	14 617	22 201	23 213
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	99 100				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 86.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для объекта оценки
с кадастровым номером: 86:12:0101084:224**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	87 963	89 286	93 870	125 912	102 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	79 204	78 803	92 703	115 556	91 287
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 759	10 483	1 167	10 356	11 517
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 282				
Веса	19,82%	18,80%	24,31%	18,88%	18,19%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м с учетом веса, руб.	15 699	14 816	22 536	21 813	16 605
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	91 500				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 87.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для объекта оценки
с кадастровым номером: 86:12:0101055:1408**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	94 697	96 623	115 865	94 518	101 243
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	87 675	81 176	101 398	68 529	83 948
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 022	15 447	14 467	25 989	17 295
Суммарное отклонение, руб./кв. м	80 220				
Веса	22,81%	20,19%	20,49%	16,90%	19,61%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом веса	20 000	16 386	20 778	11 582	16 462
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	85 200				

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 (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый номер	Номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, руб., с учетом округлений
1	86:12:0101055:1218	10	1	1	44,2	99 100	4 380 000
2	86:12:0101084:224	10	1	3	52,8	91 500	4 830 000
4	86:12:0101055:1408	13	1	2	55,0	85 200	4 690 000

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, следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости 1-комнатной квартиры, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 380 000 руб.

2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 830 000 руб.

3. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 690 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости 1-комнатной квартиры, назначение: жилое, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 66а, кв. 10, этаж 1, площадь 44,2 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1218, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 380 000

*(Четыре миллиона триста восемьдесят тысяч)
рублей*

2. Итоговая величина справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, назначение: жилое, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 10, этаж 1, площадь 52,8 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101084:224, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 830 000

*(Четыре миллиона восемьсот тридцать тысяч)
рублей*

3. Итоговая величина справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое помещение, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13, этаж 1, площадь 55,0 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:1408, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 690 000

*(Четыре миллиона шестьсот девяносто 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

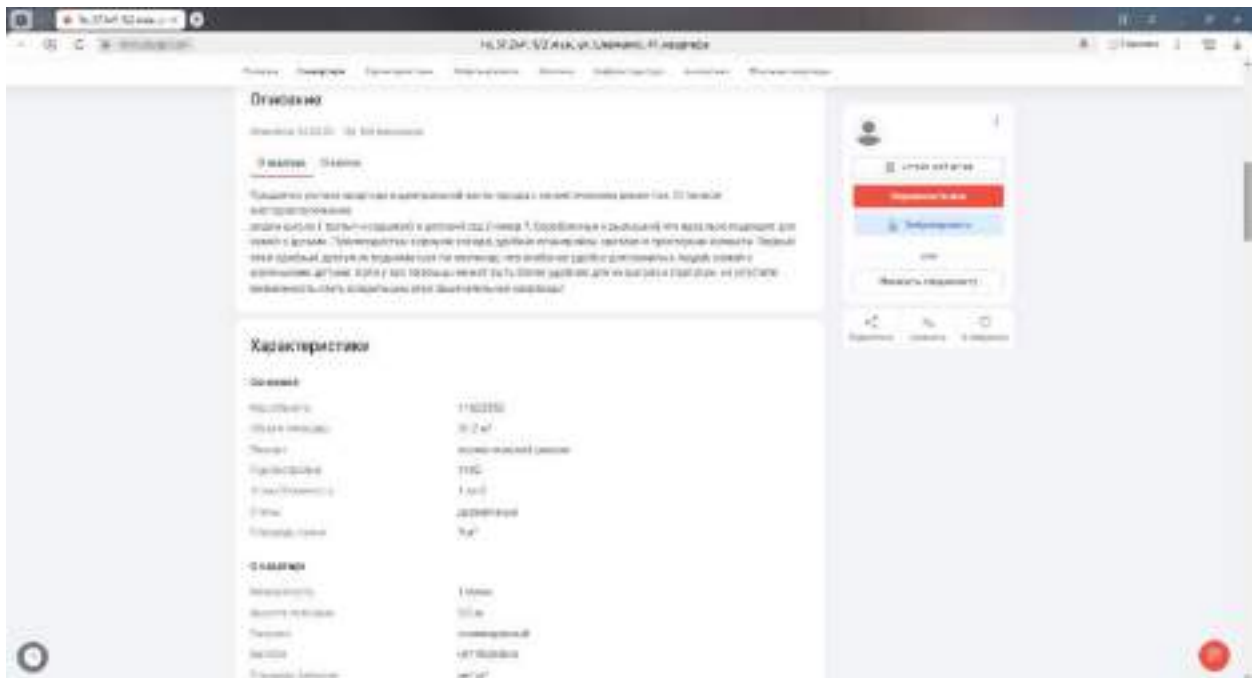
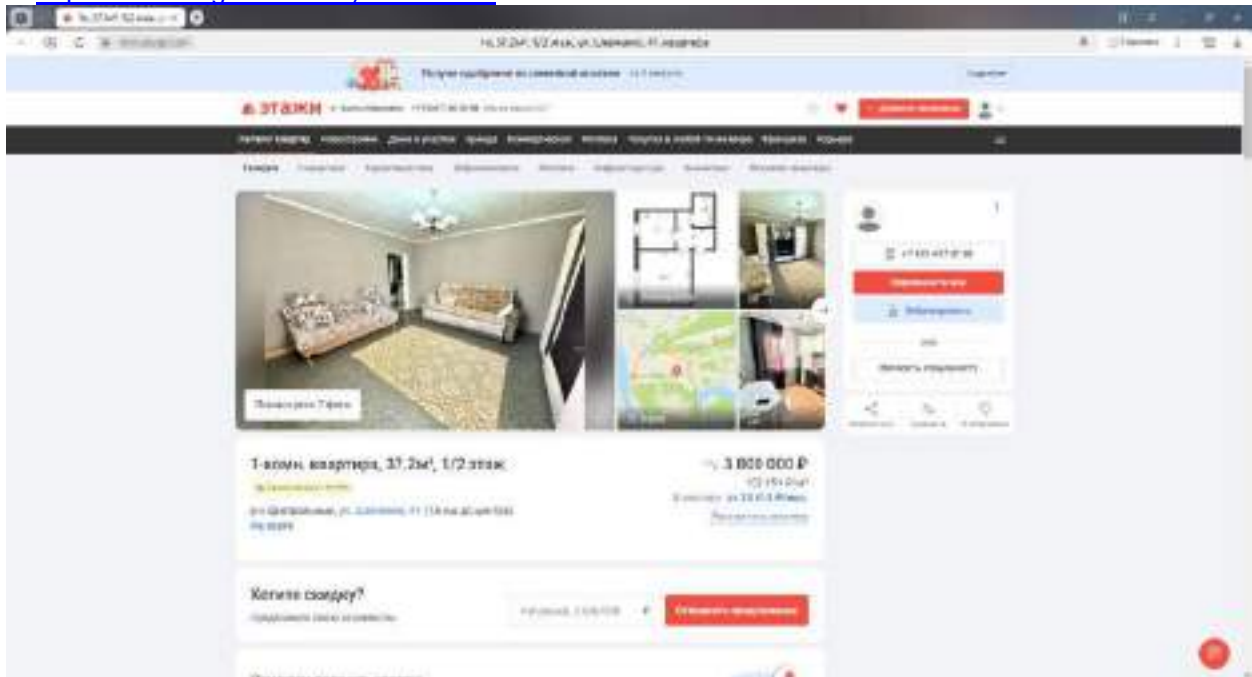


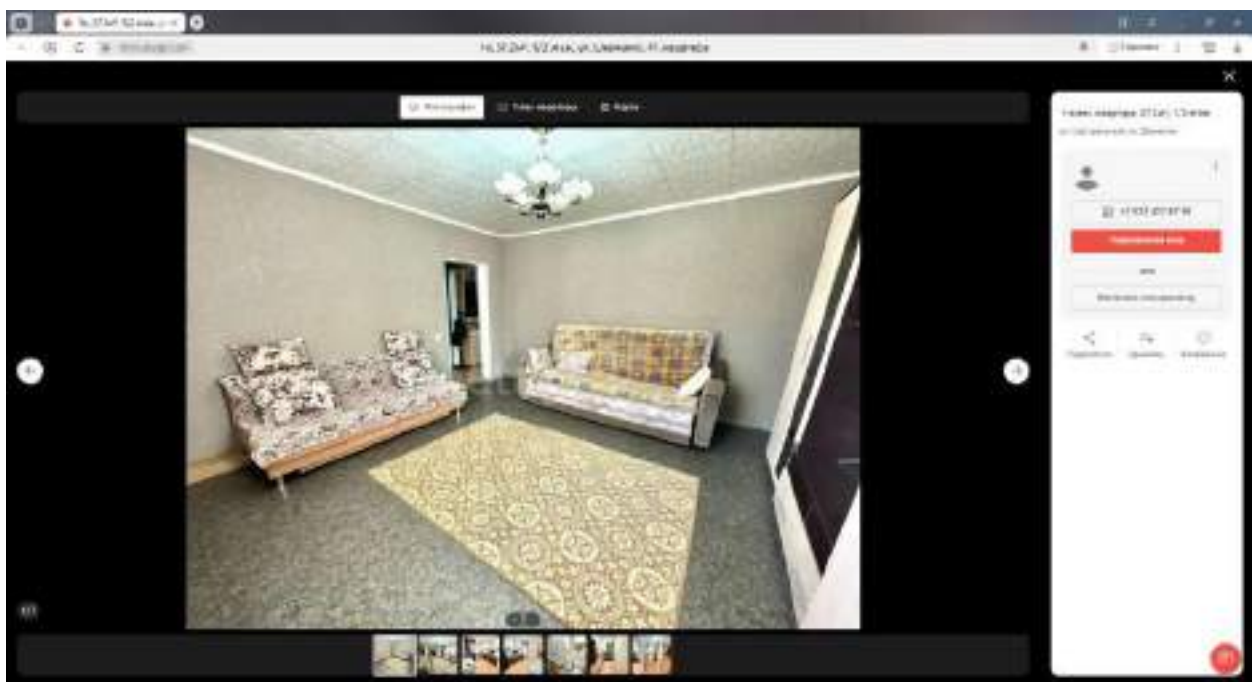
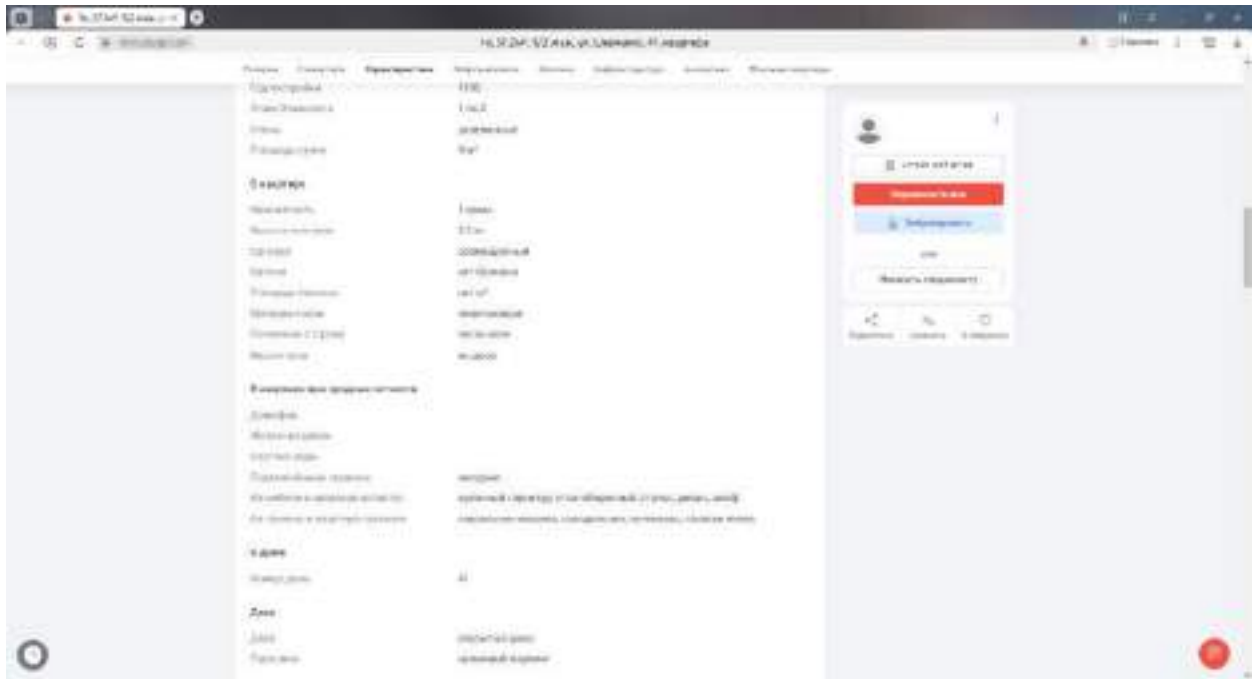
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

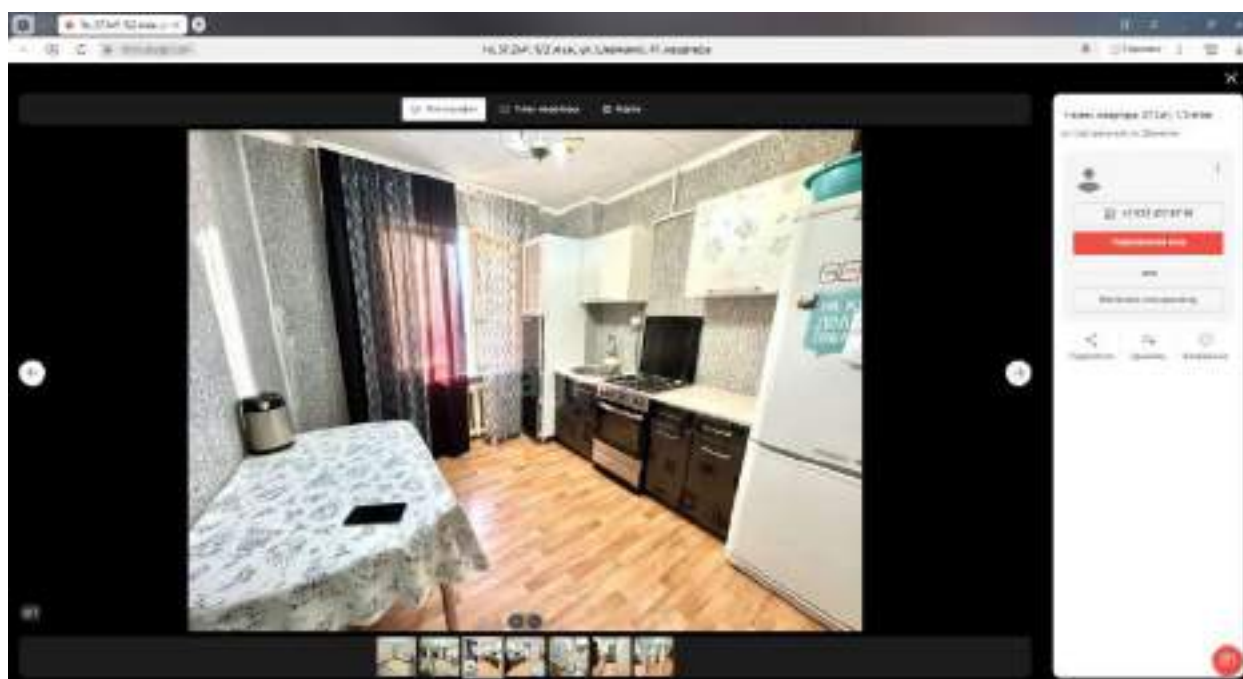
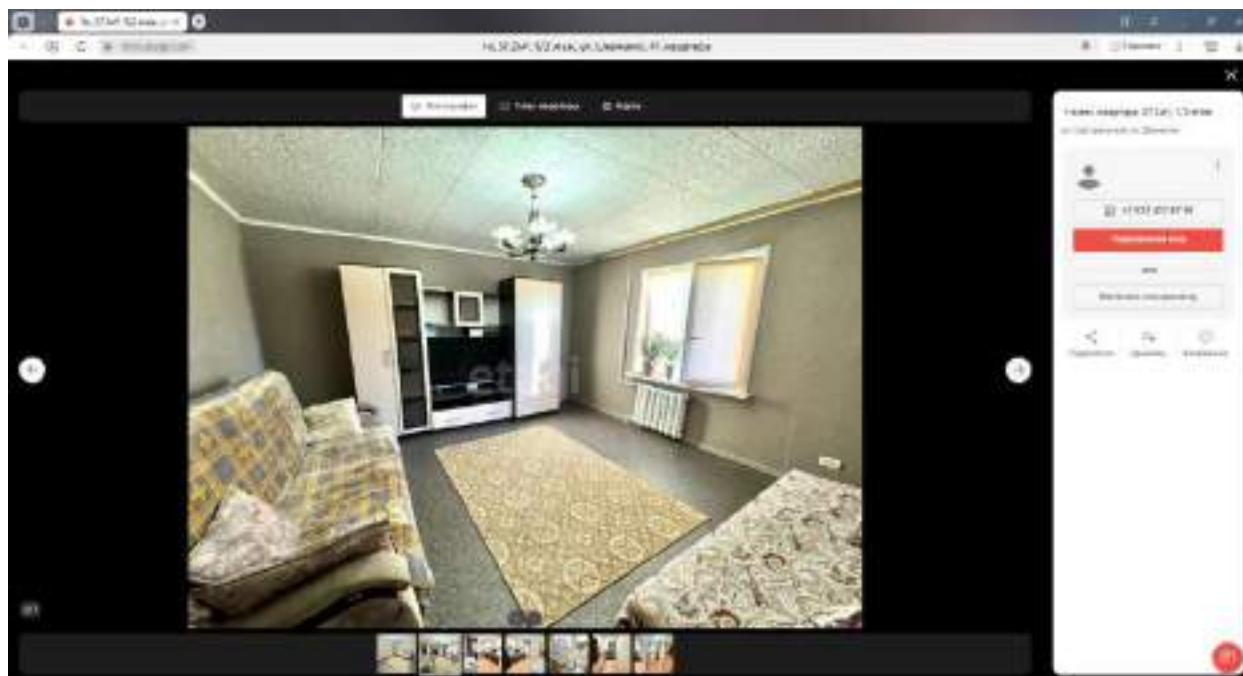


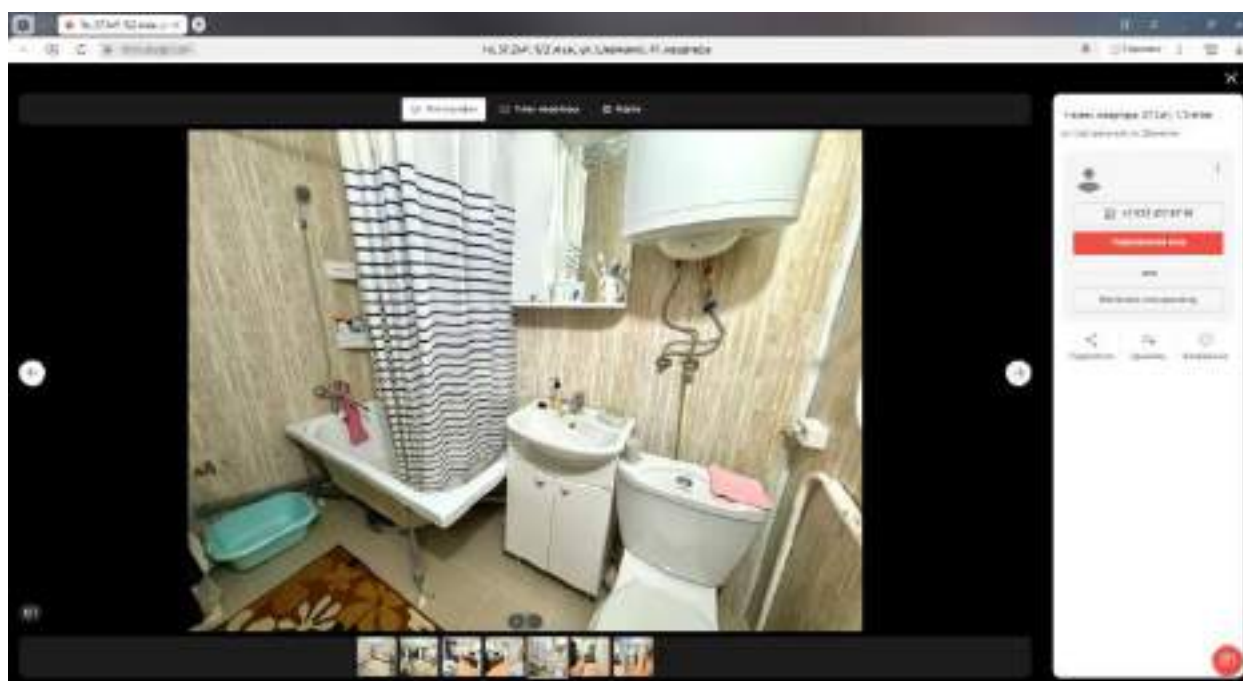
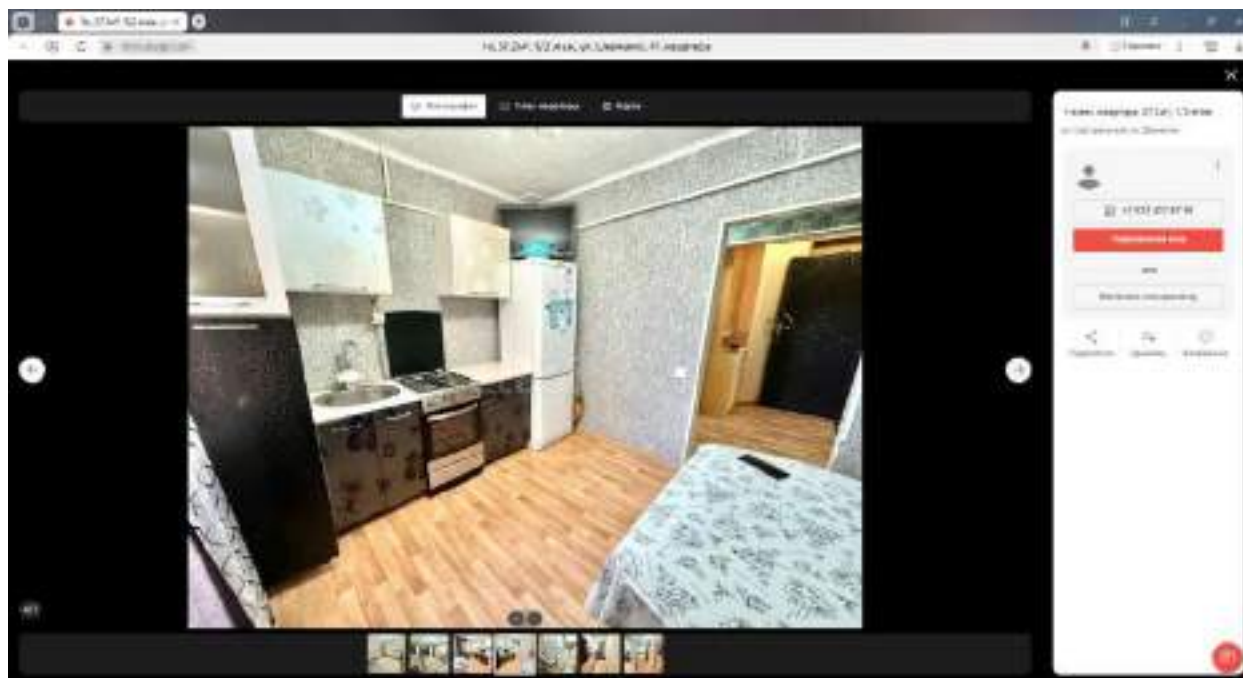
Объекты-аналоги для оцениваемой 1-но комнатной квартиры

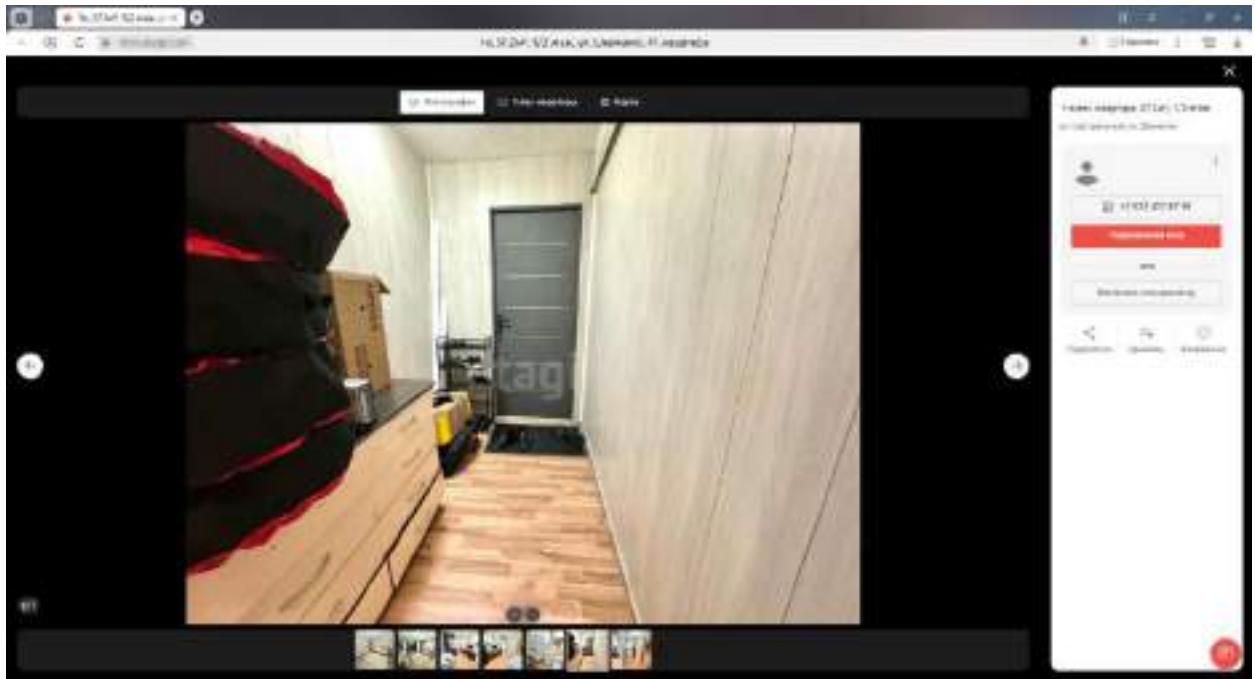
1. <https://kfm.etagi.com/realty/11632552/>



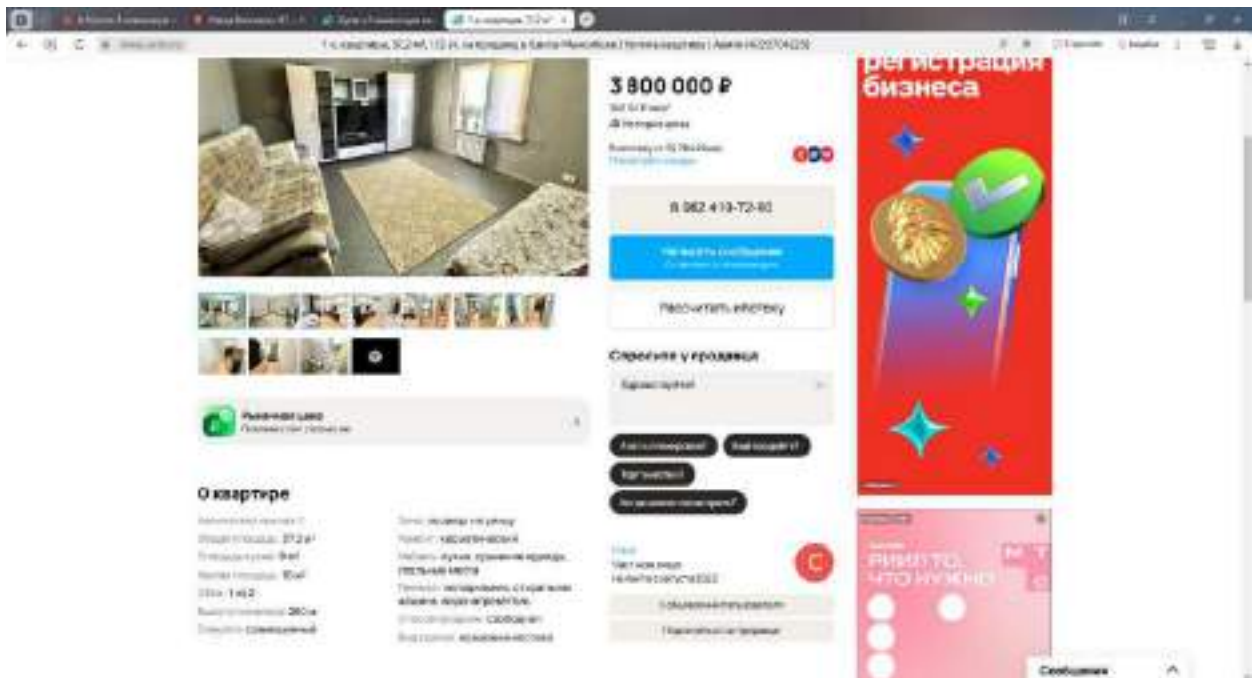
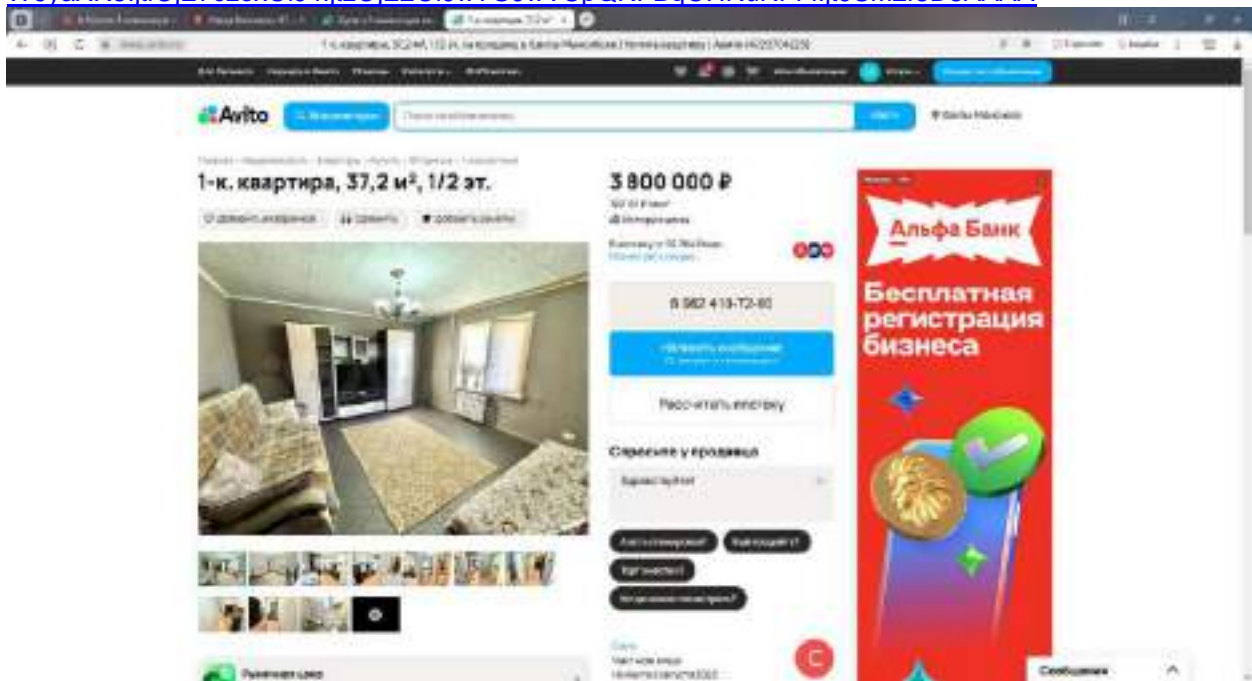


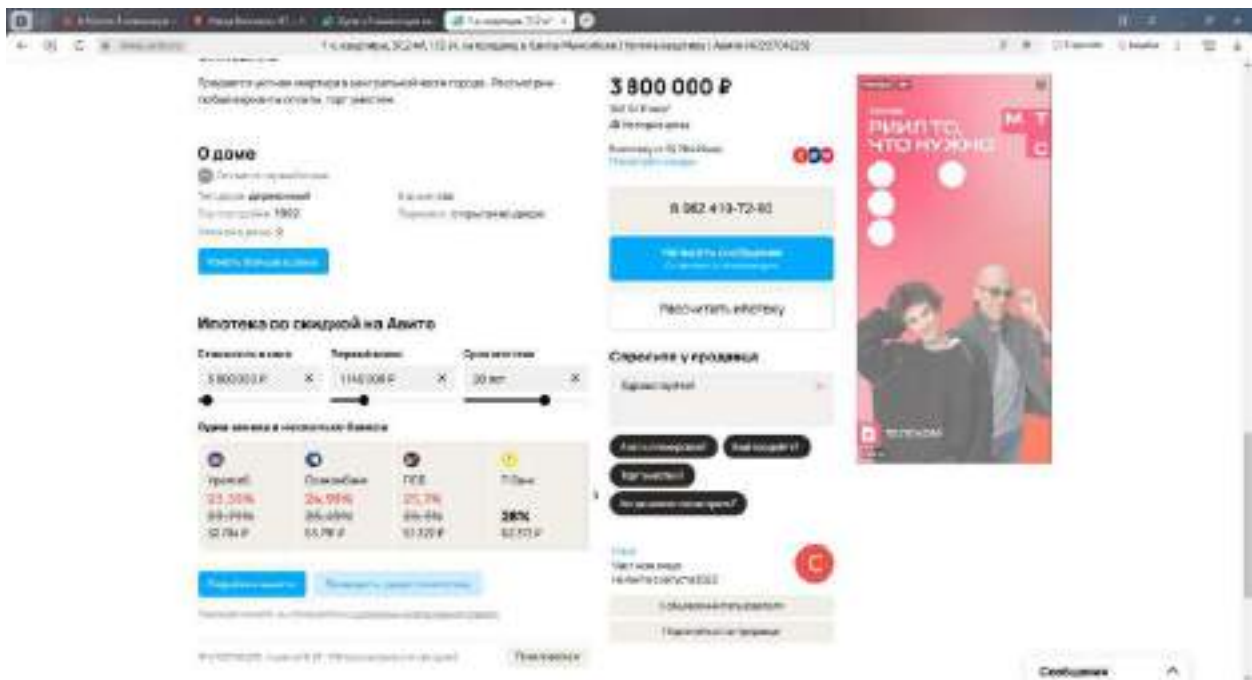
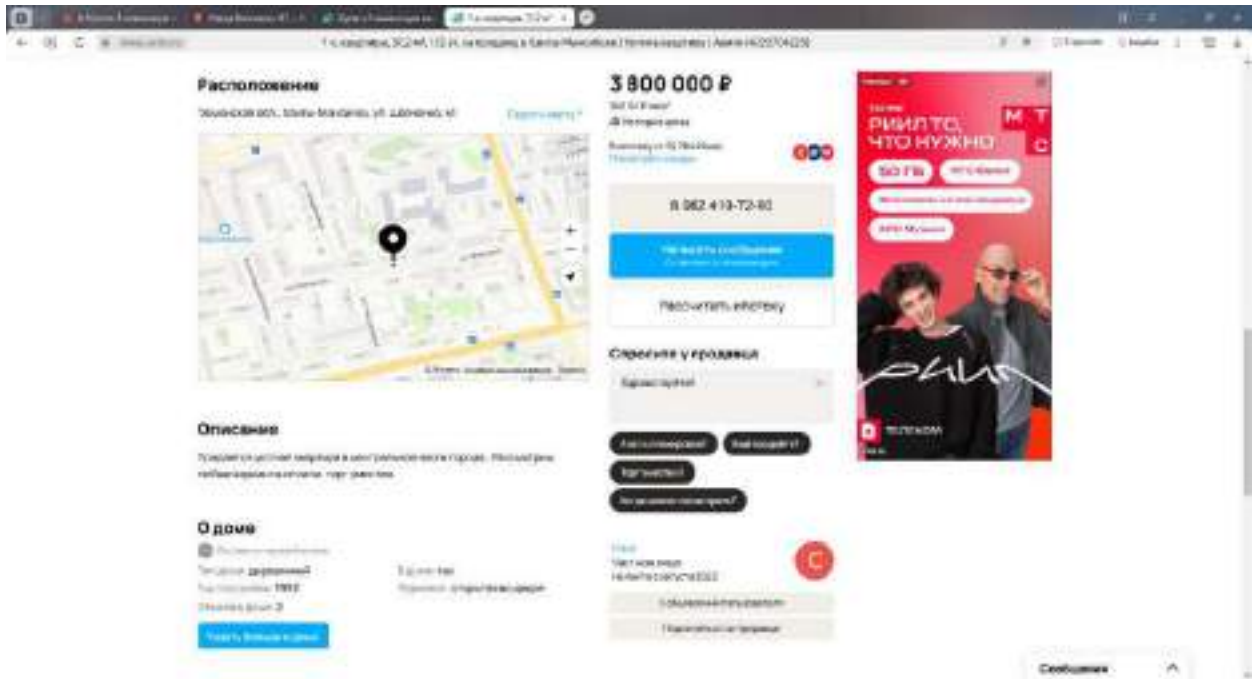


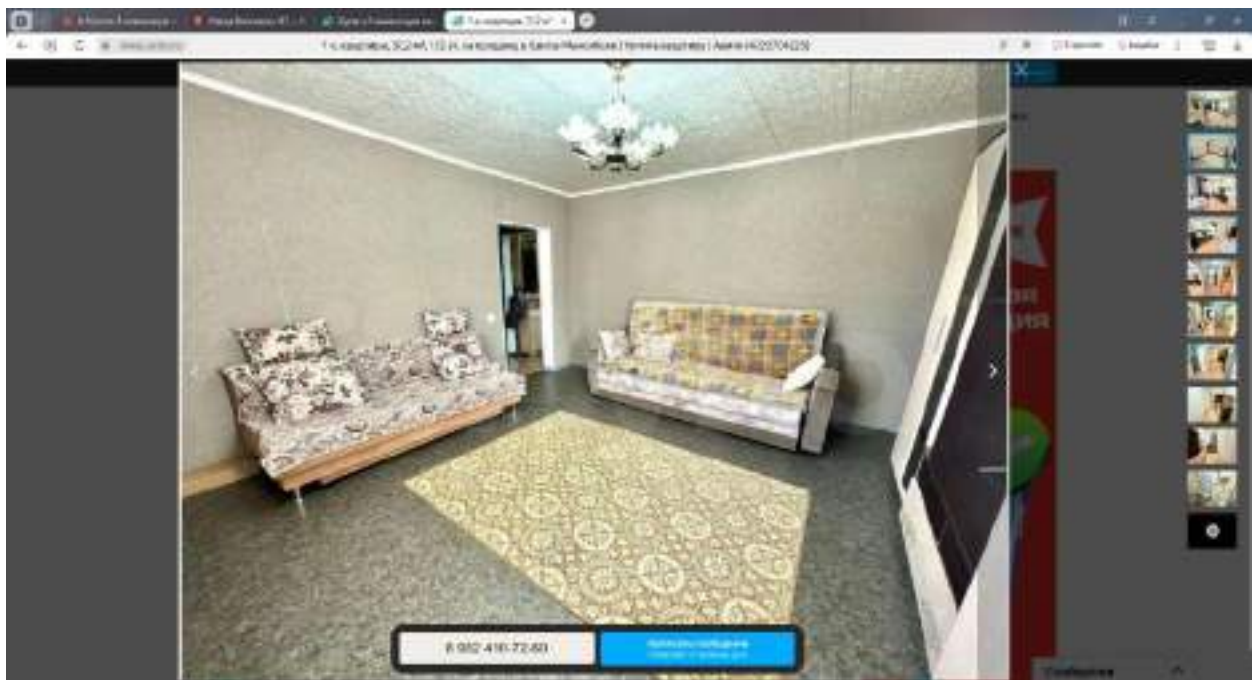


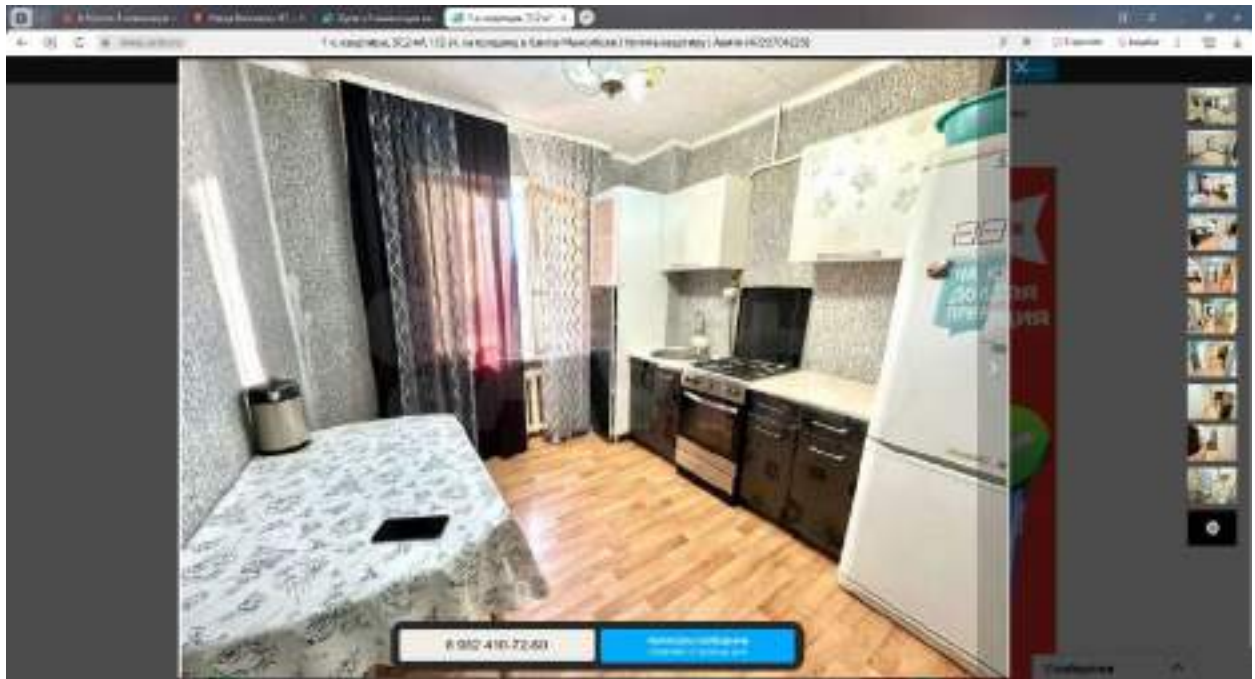


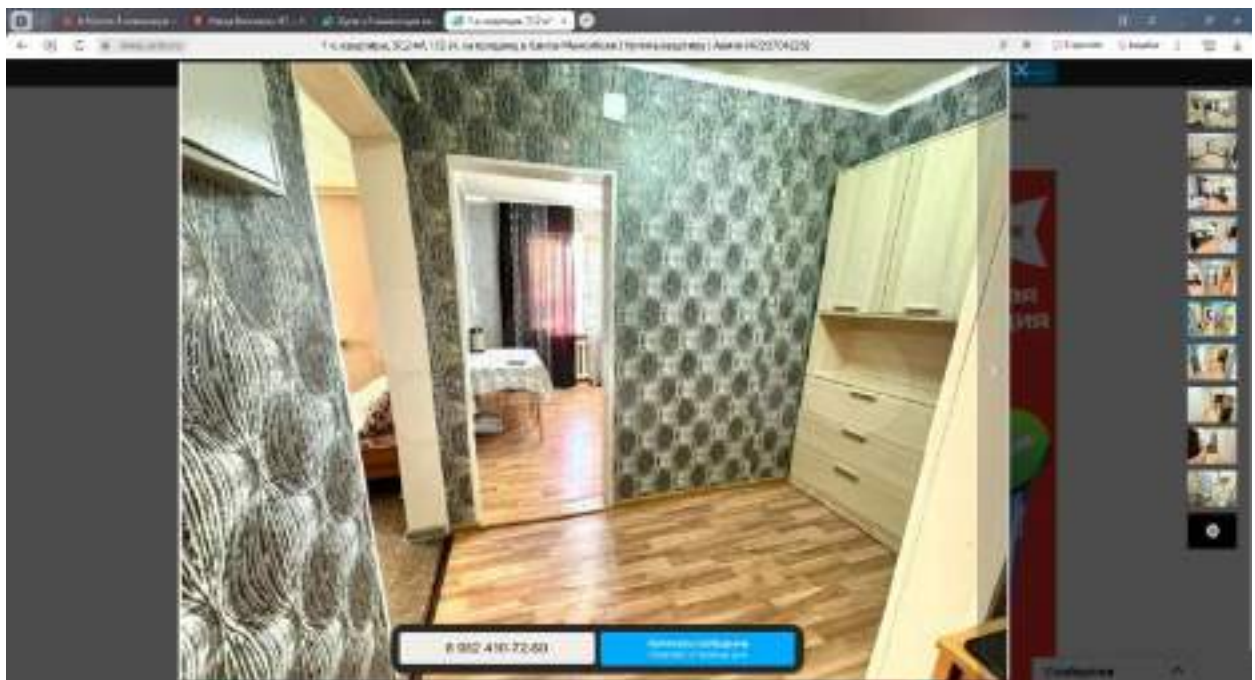
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_372_m_12_et_4723704225?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjEwTGJwVUpQRFBqOHRuRFFiIjt9SM2f8D8AAAA

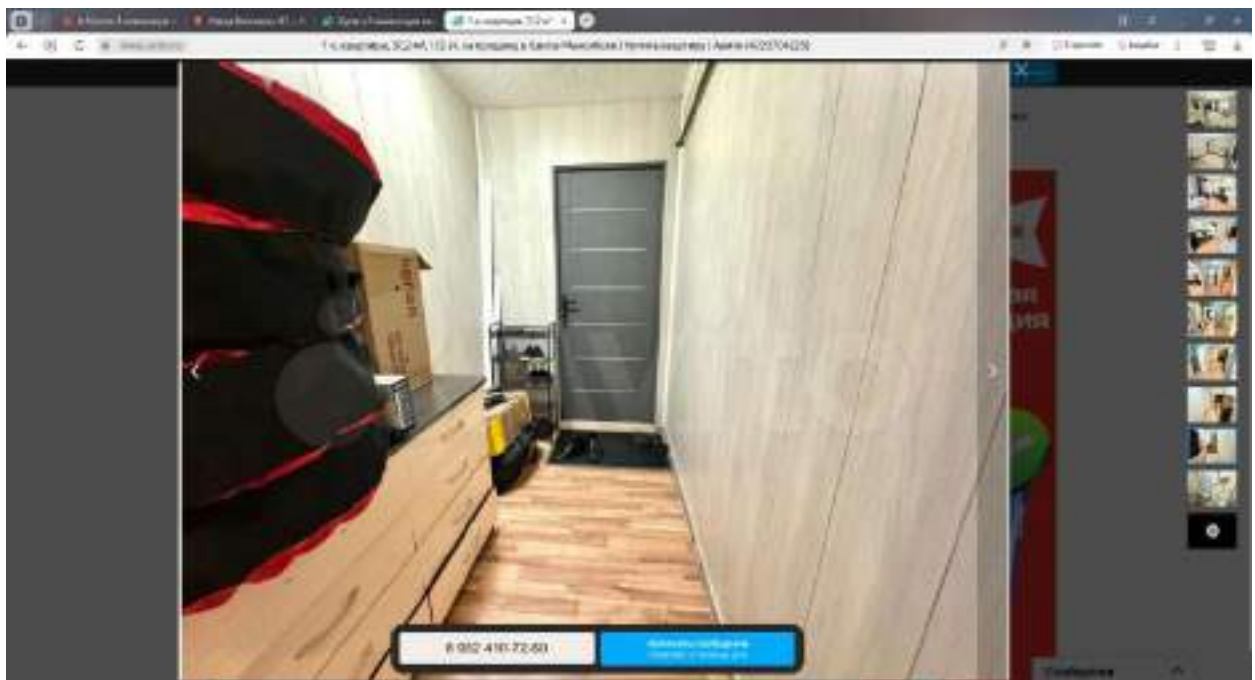






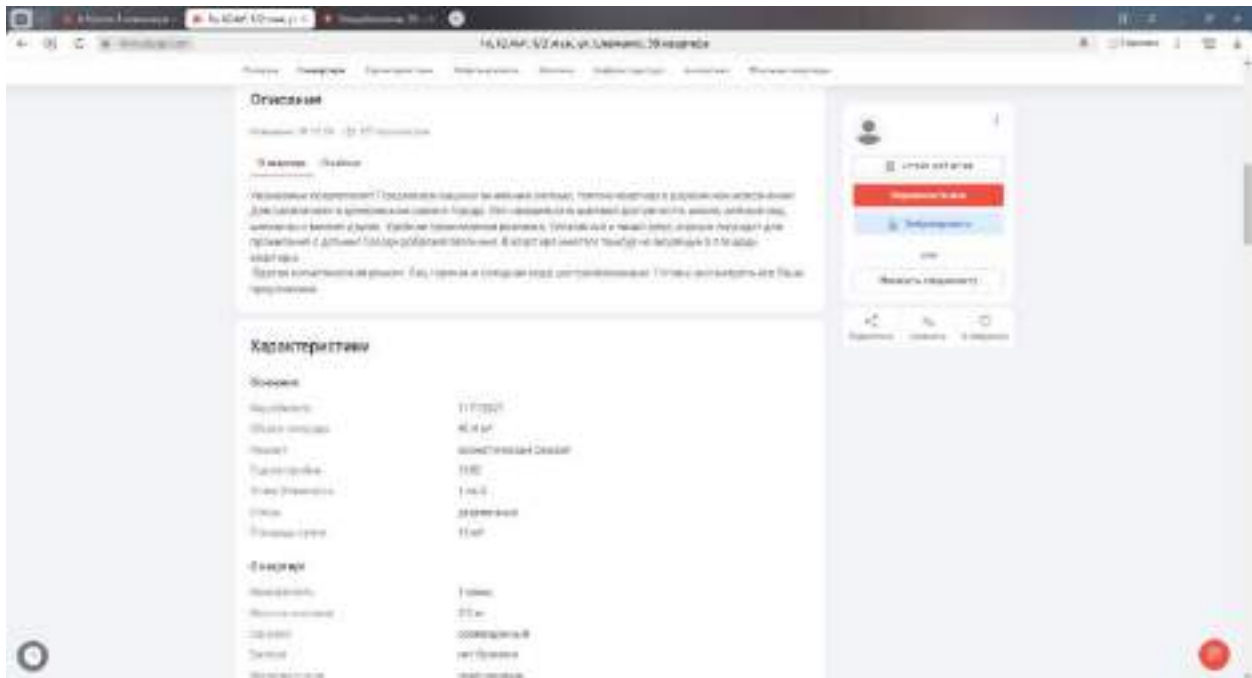
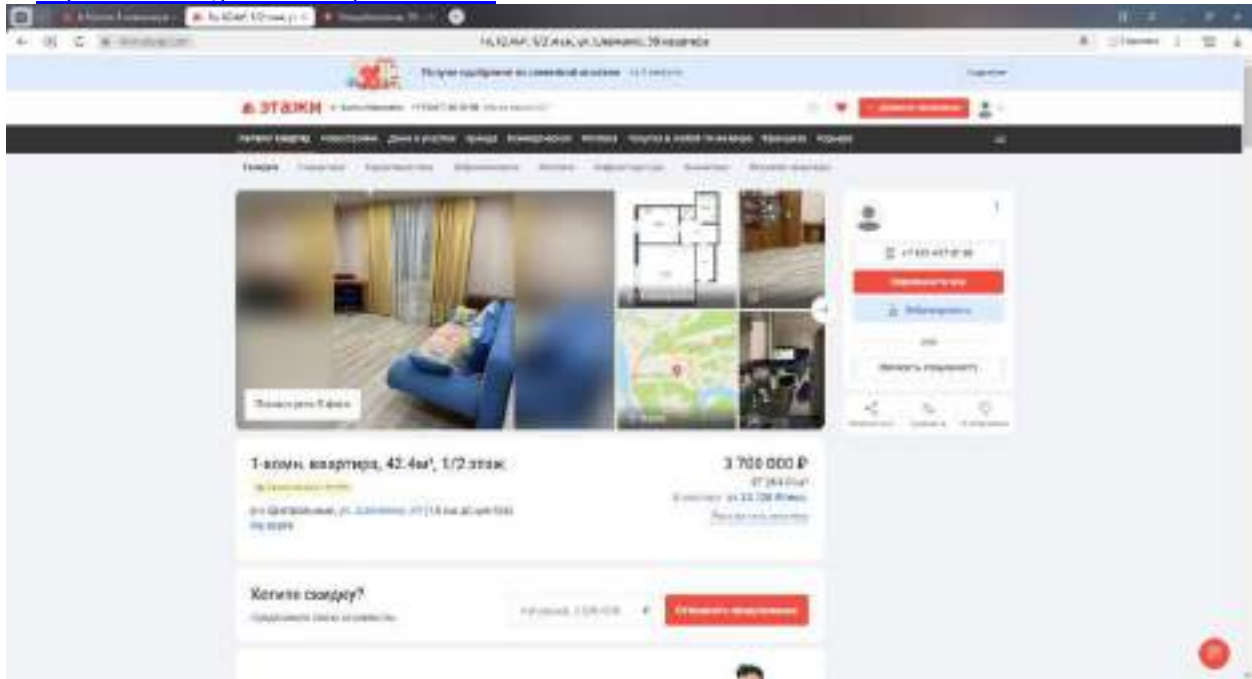


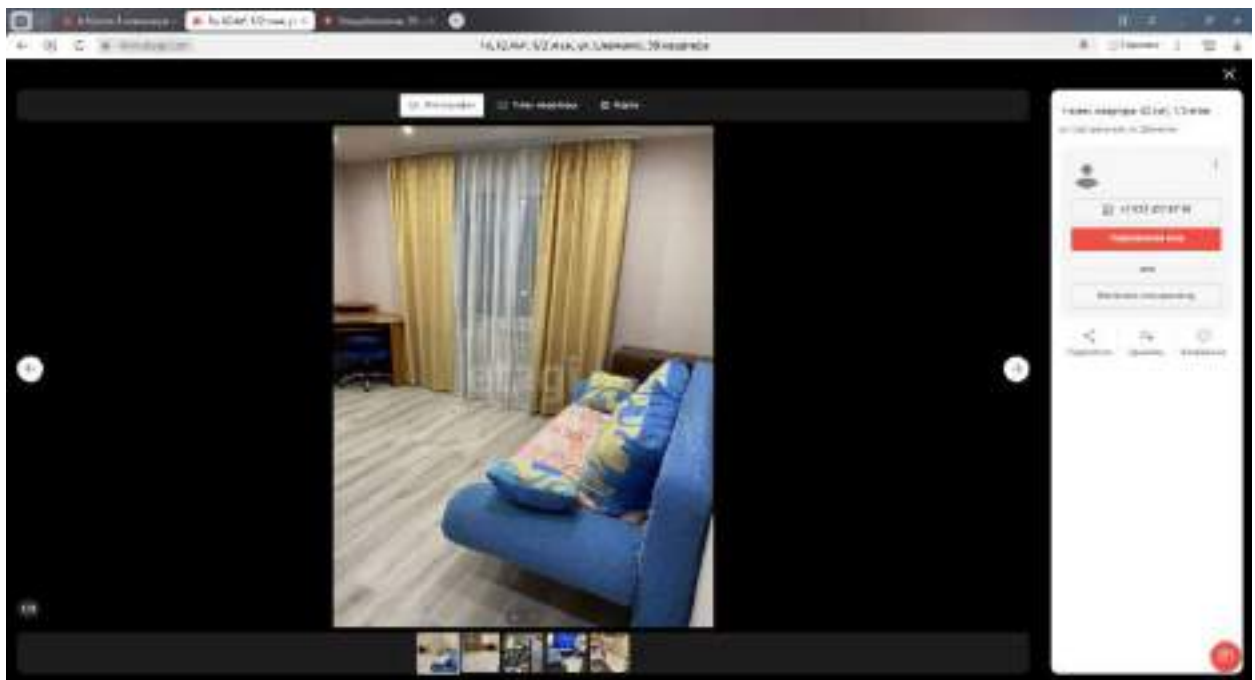
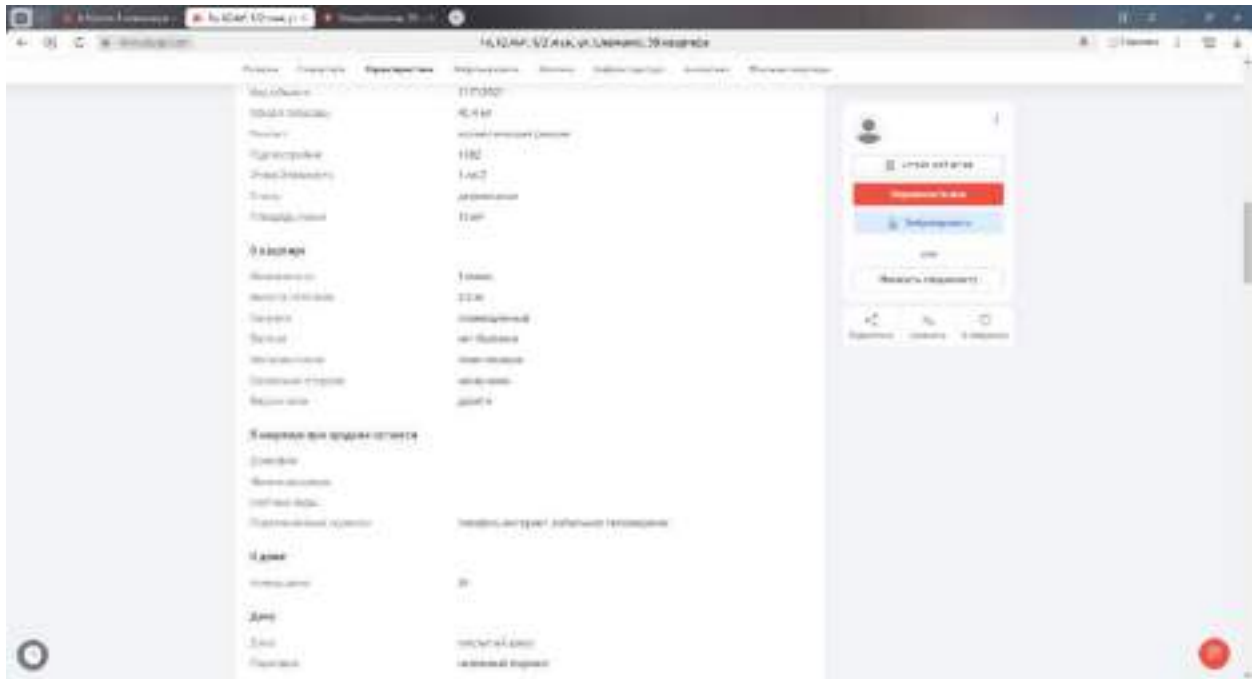


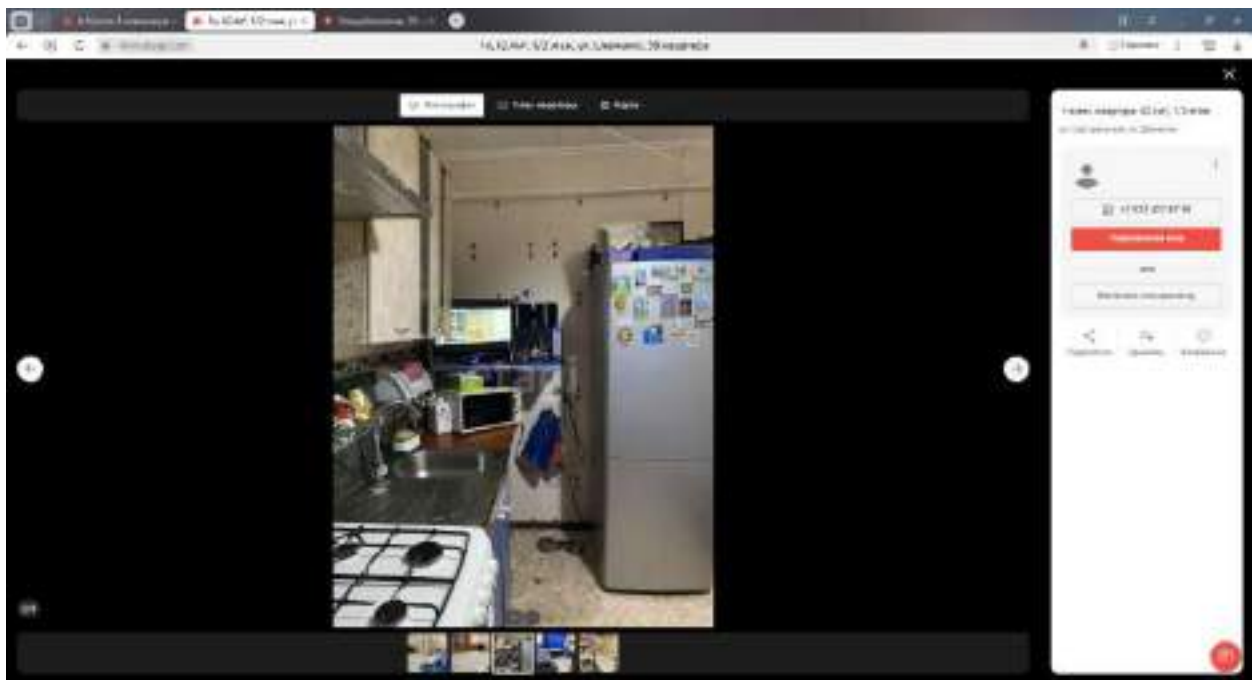
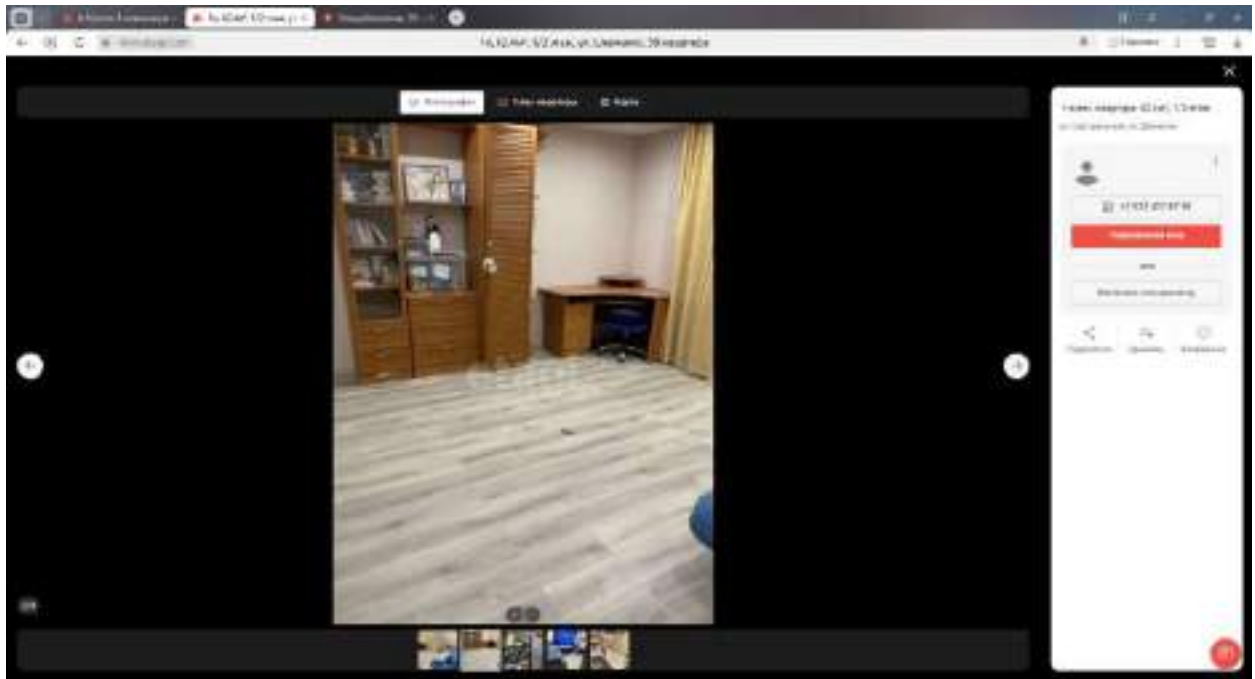


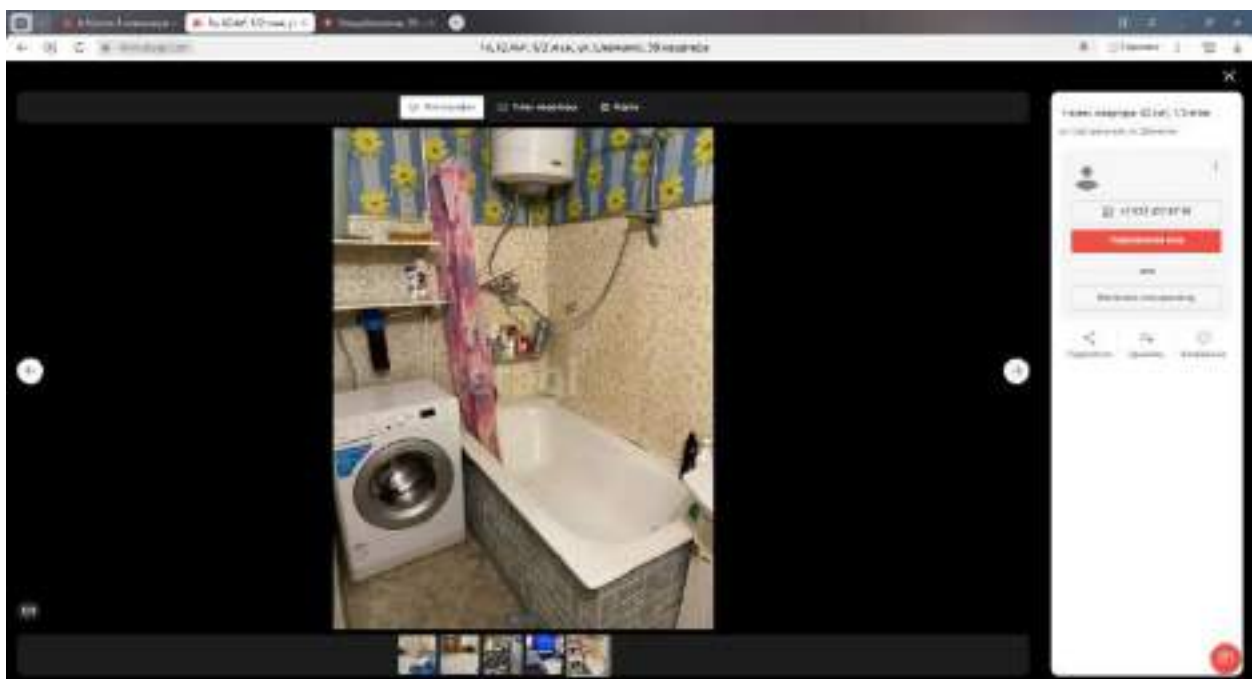
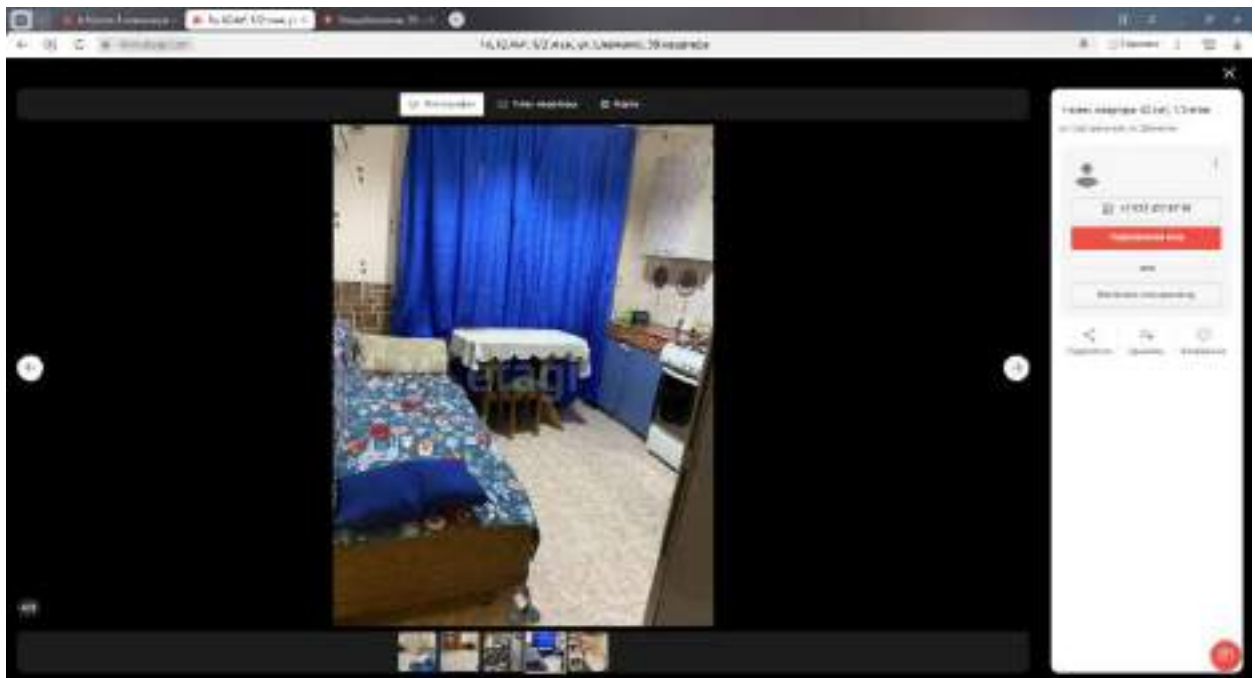


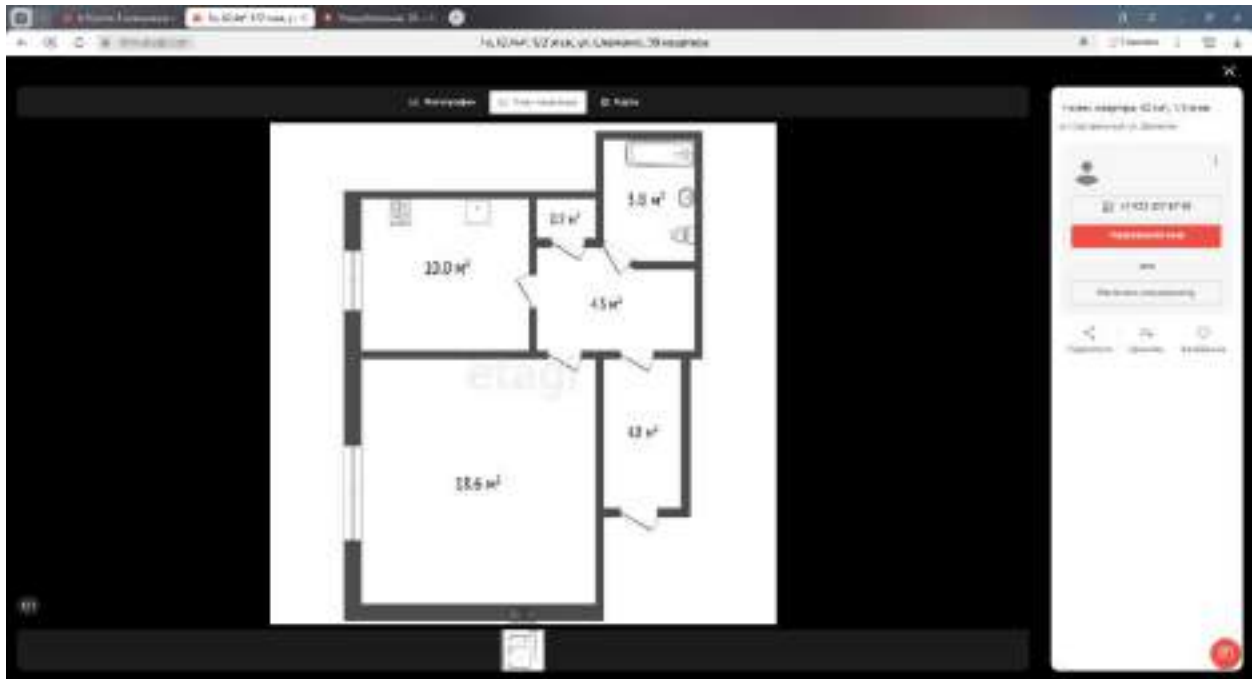
2. <https://kfm.etagi.com/realty/11712521/>



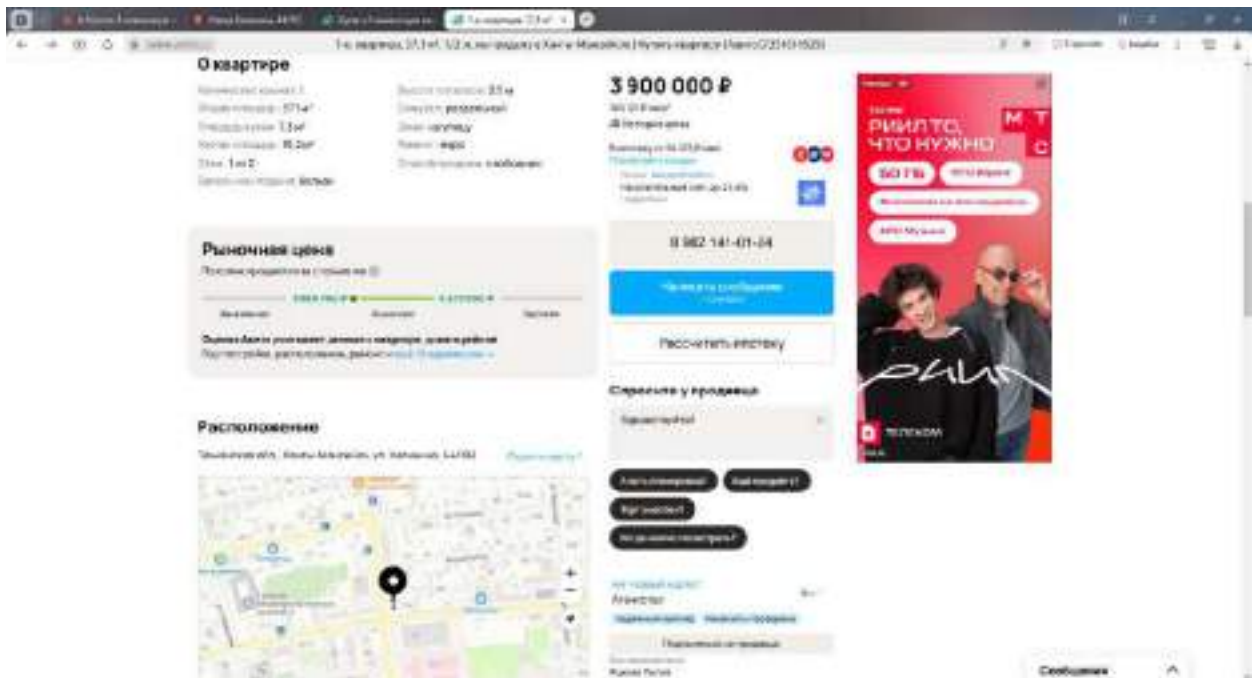
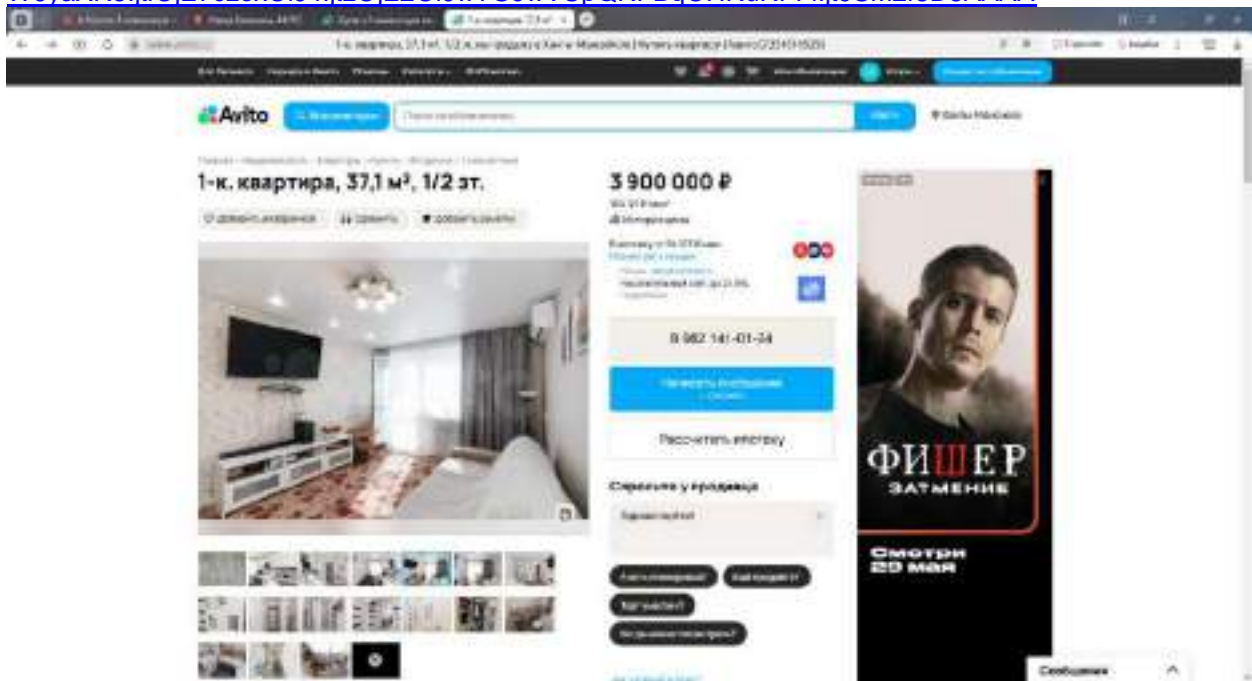


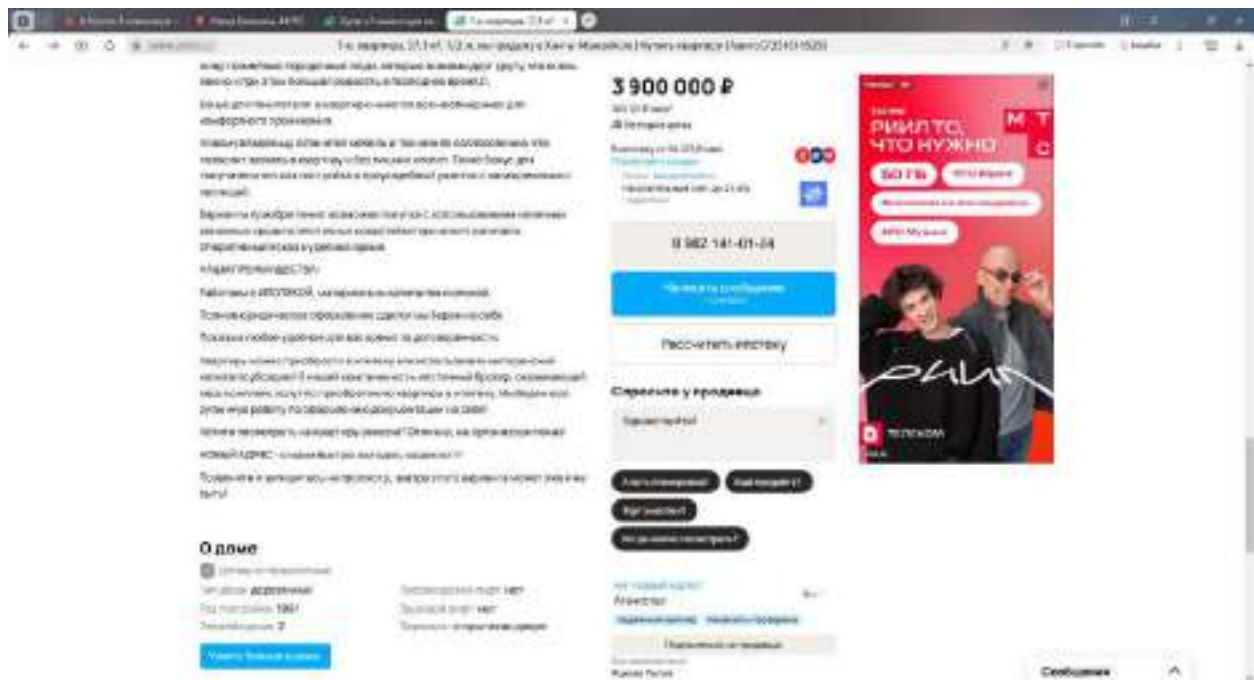
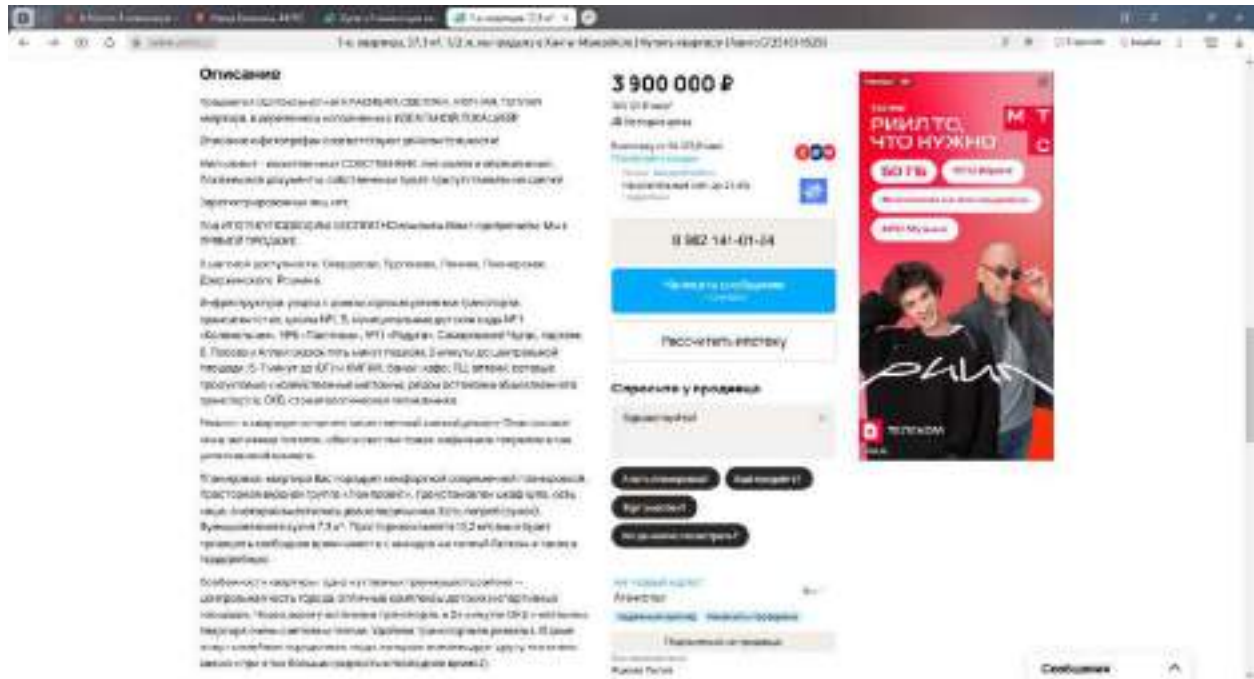


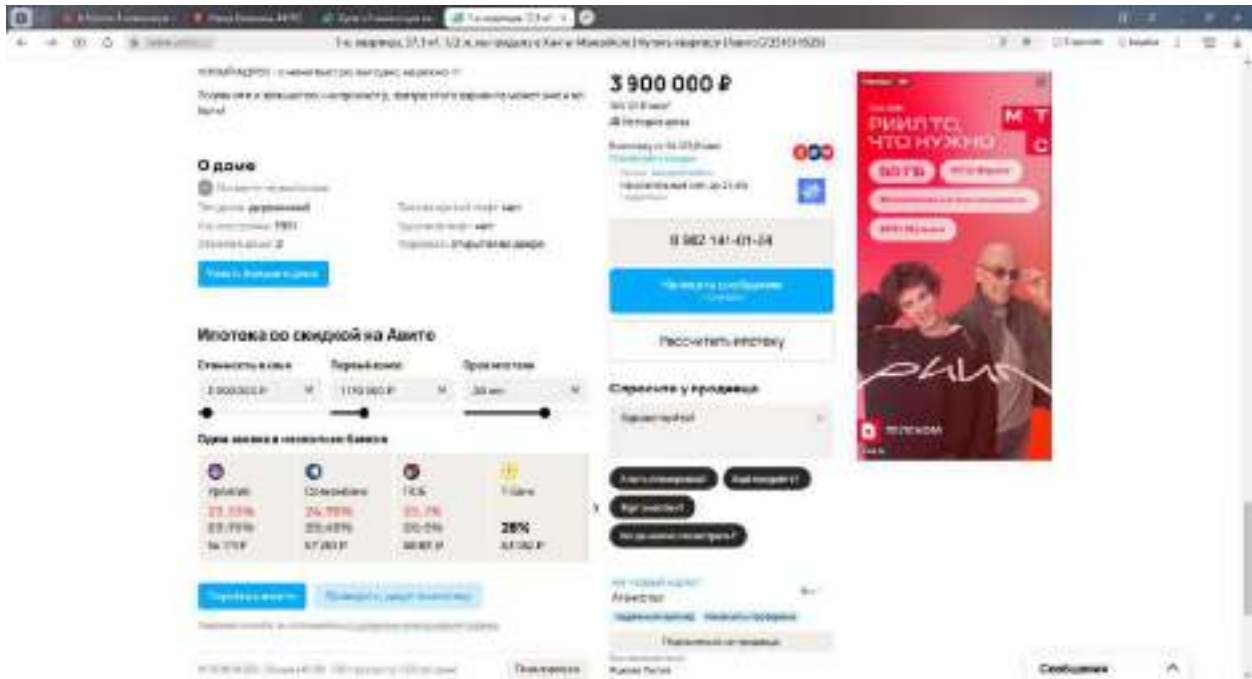


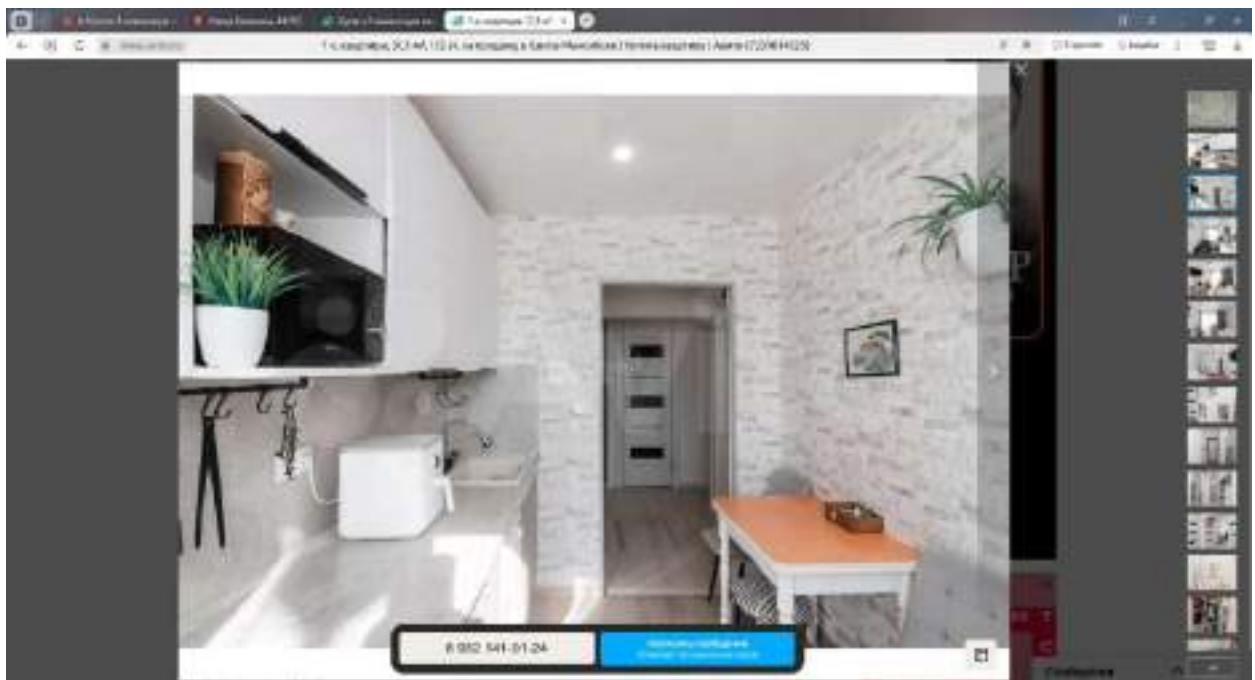
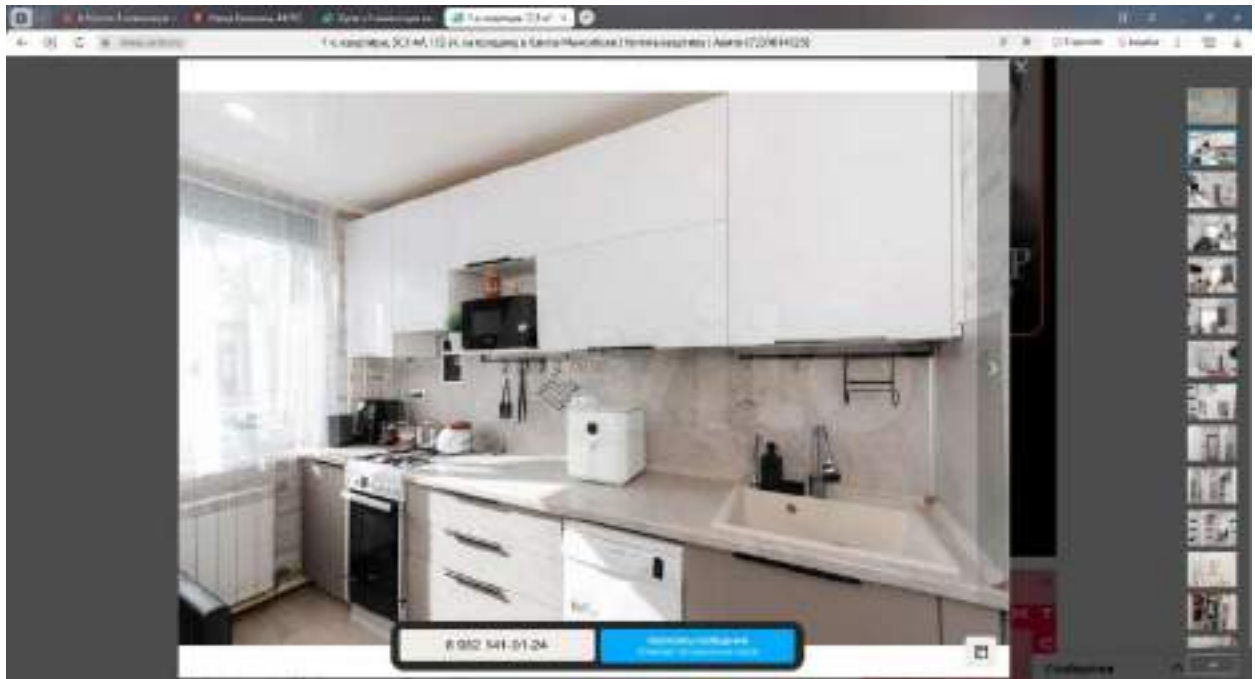


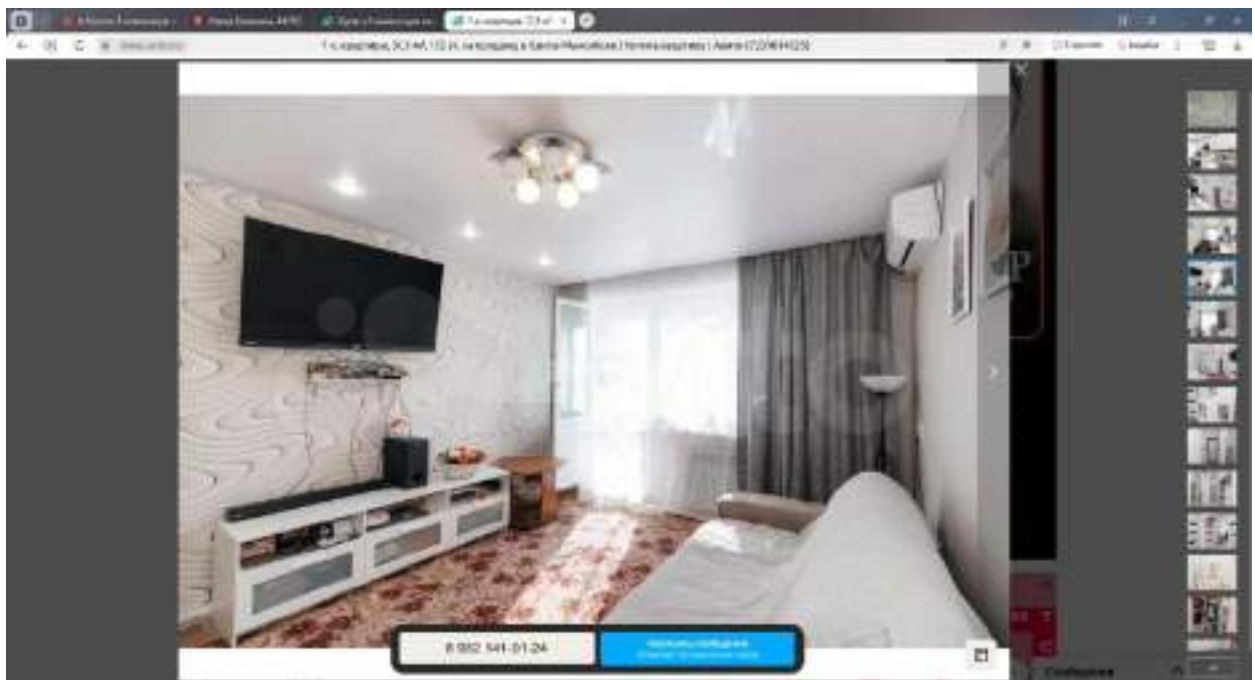
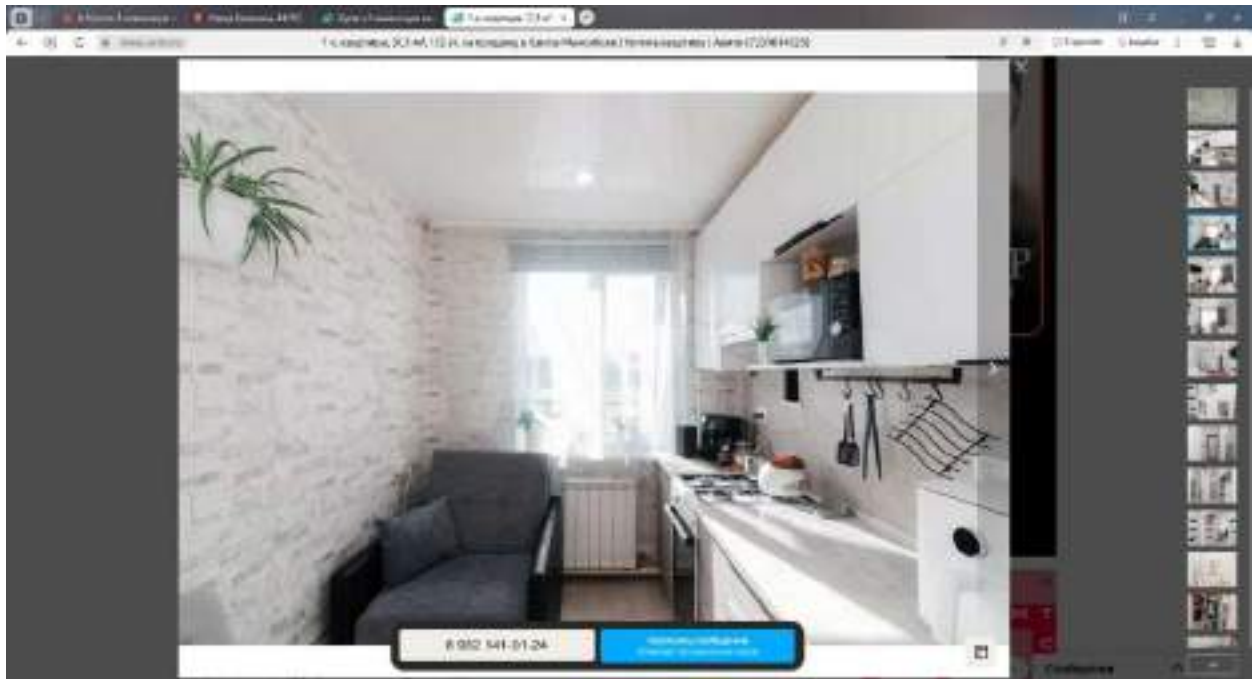
3. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_371_m_12_et_7231614525?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEwTGJwVUpQRFBqOHRuRFFljt9SM2f8D8AAAA

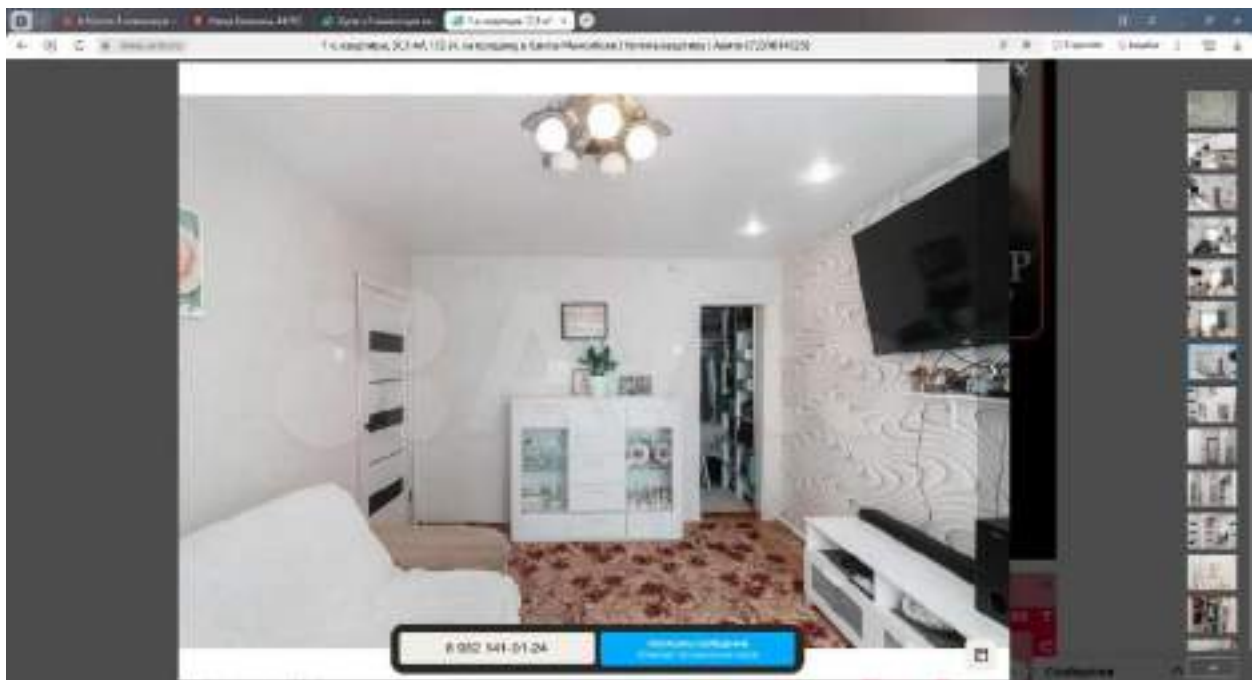
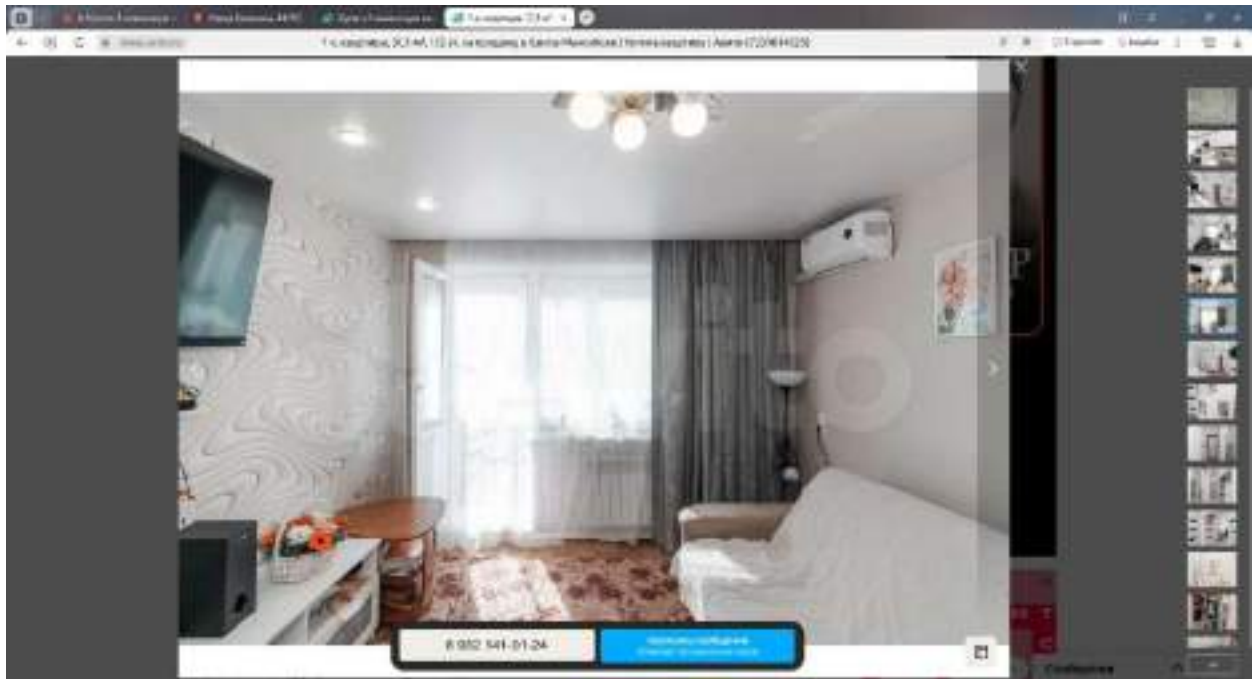


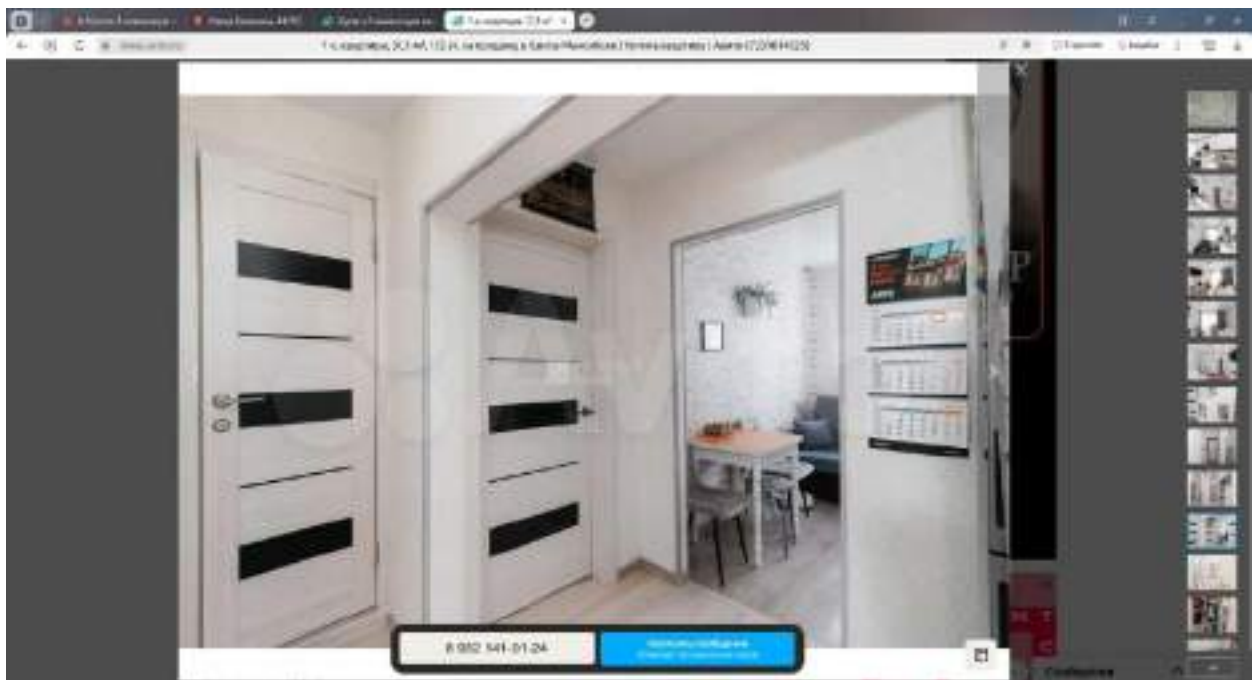
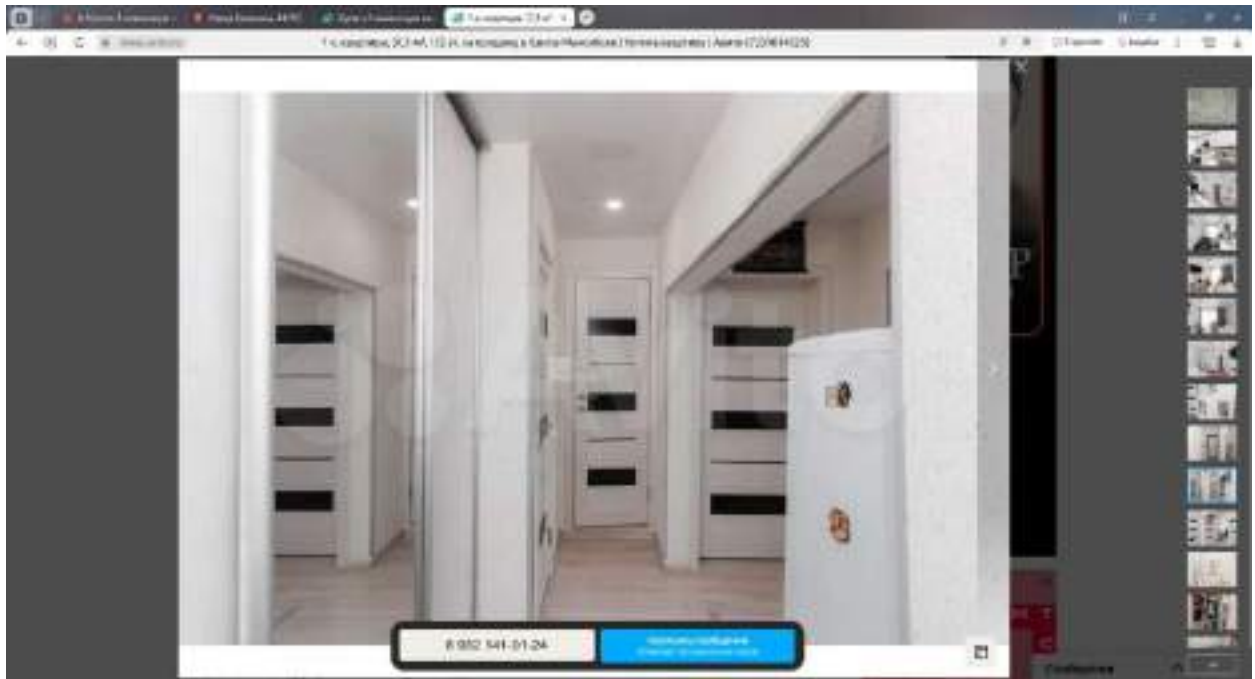


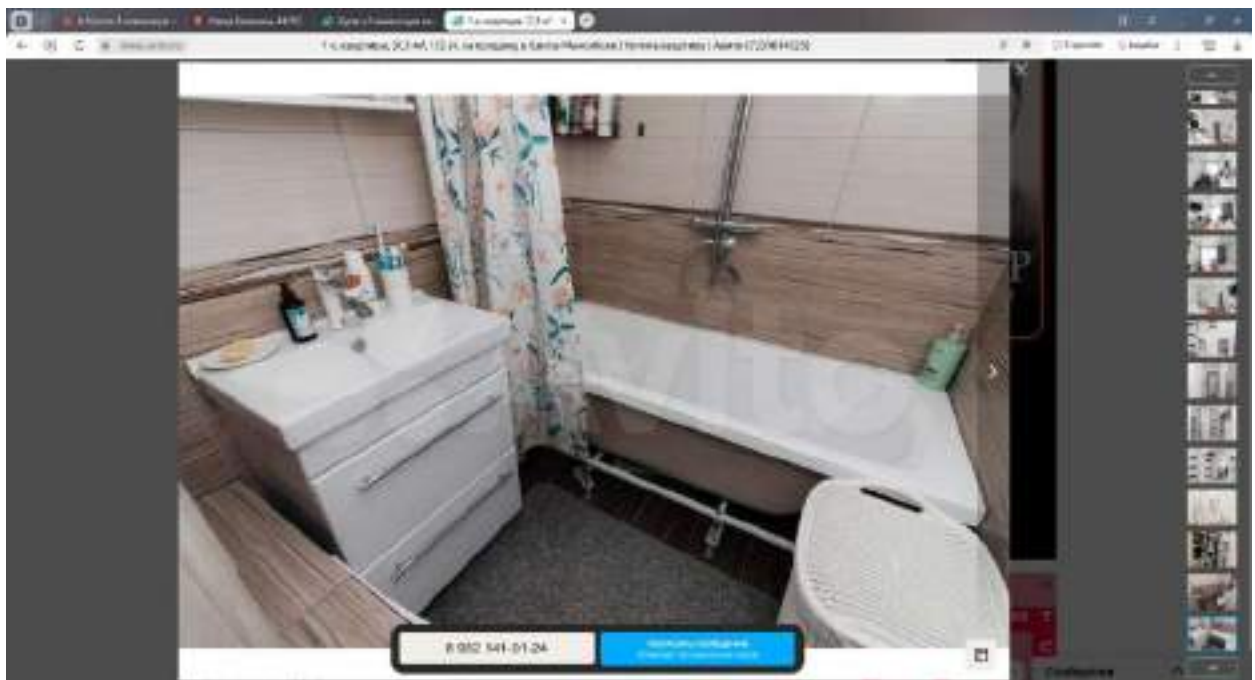
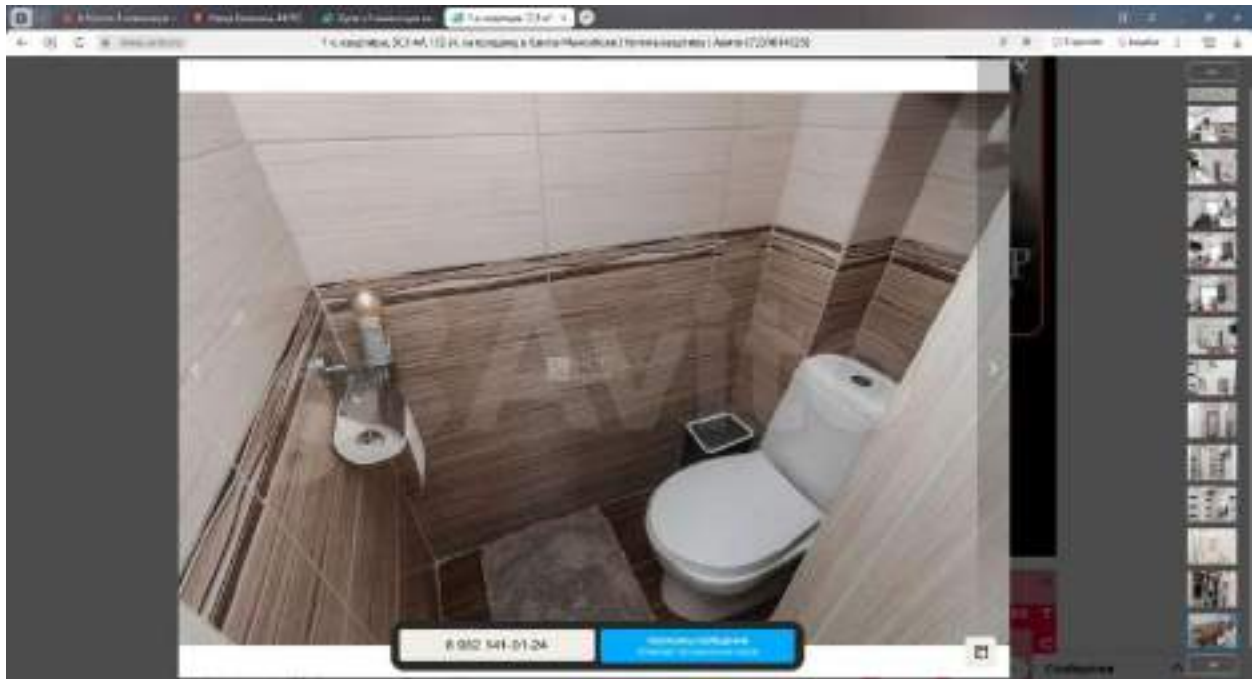


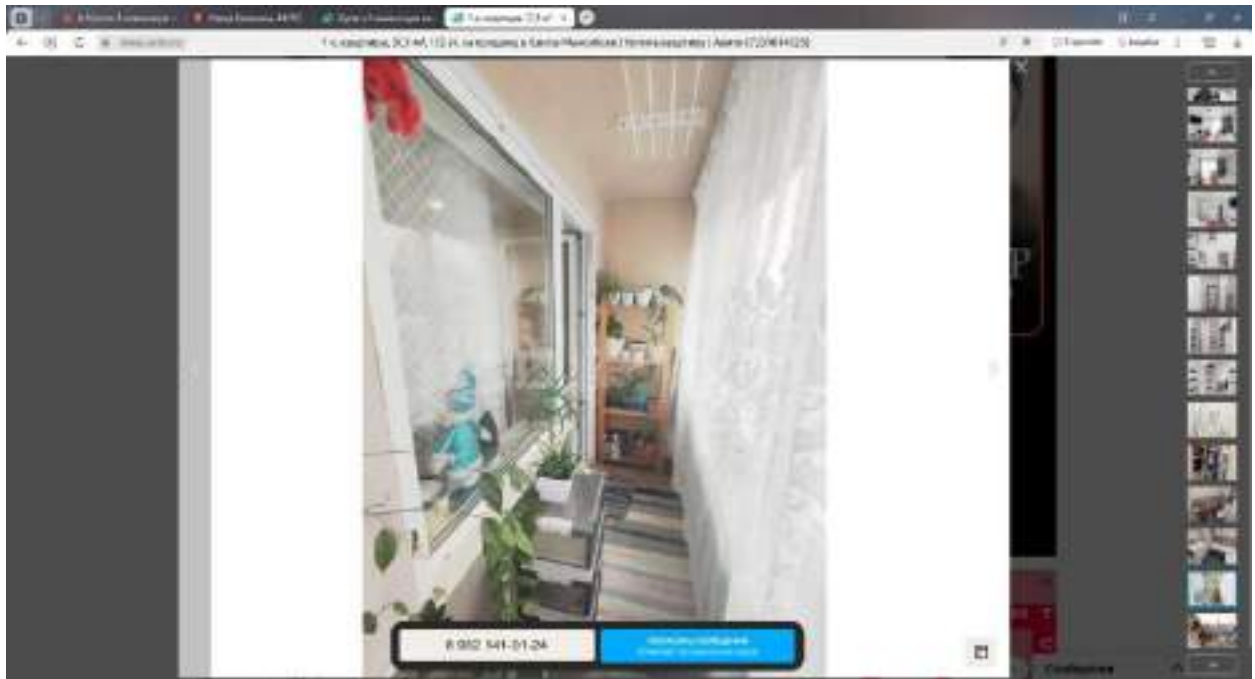




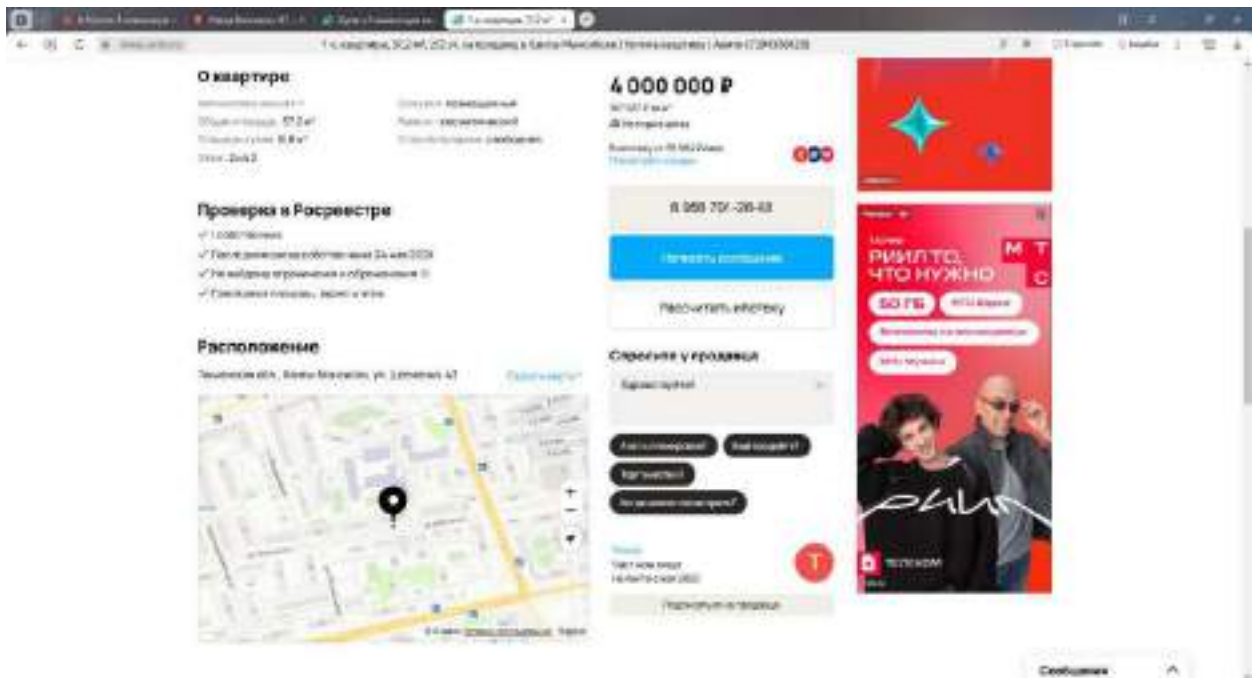
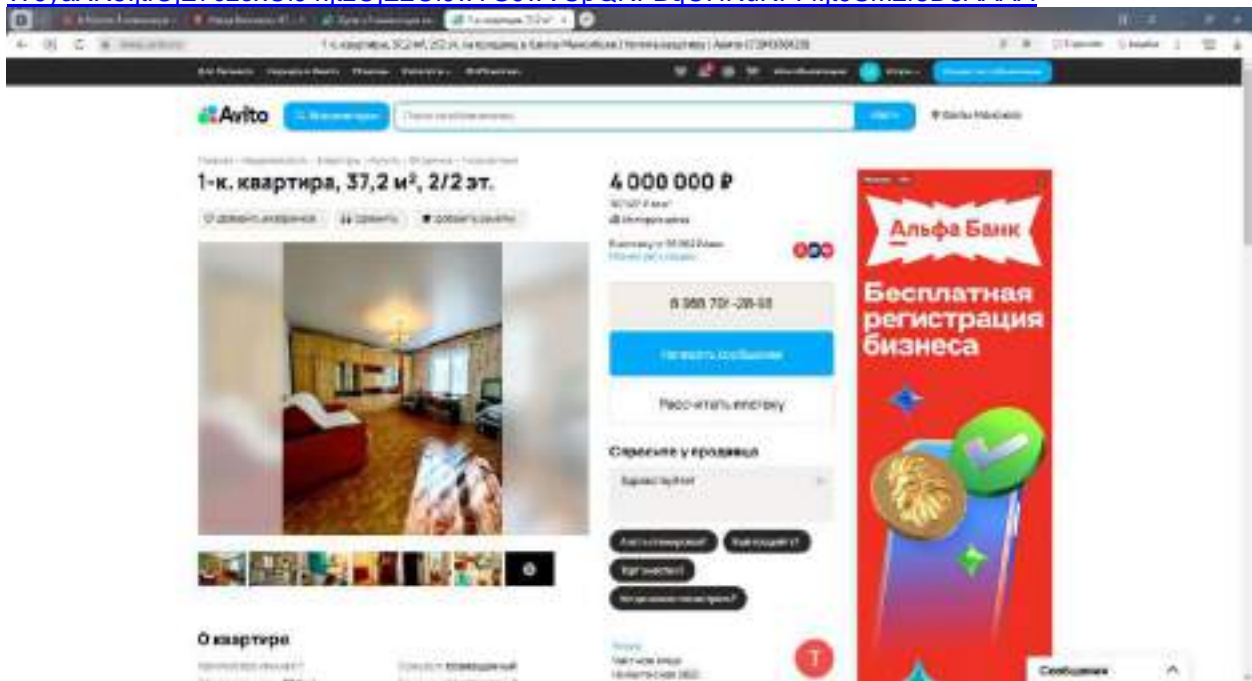


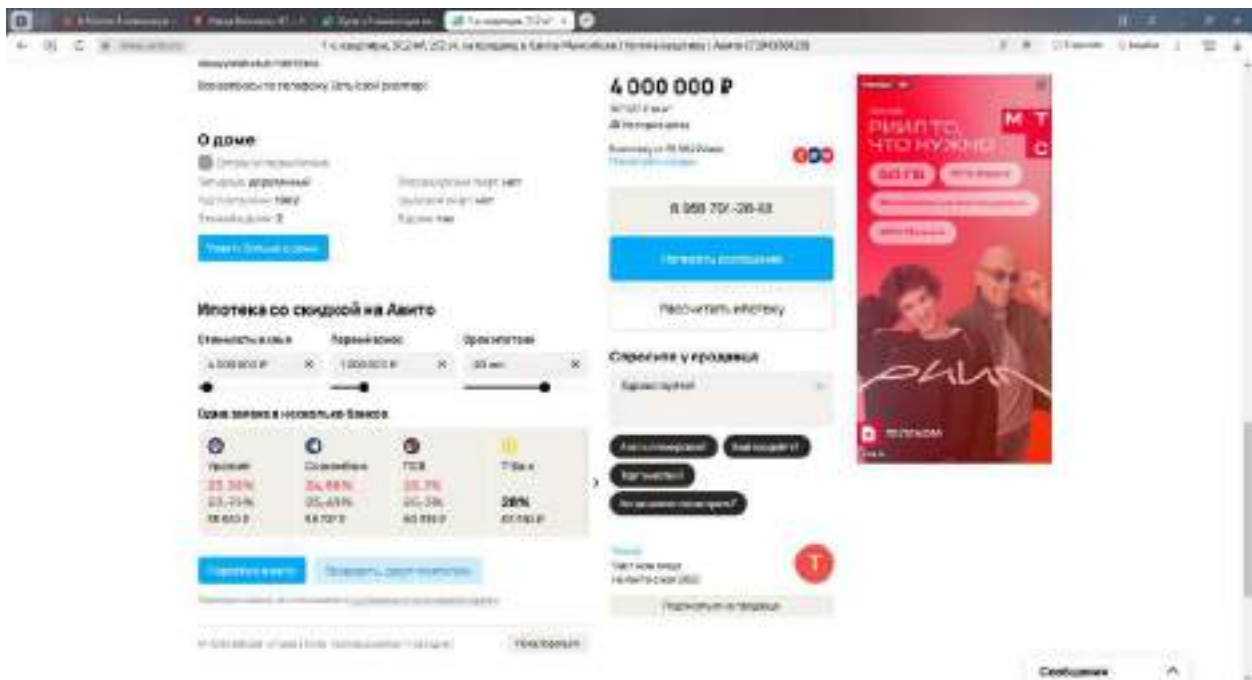
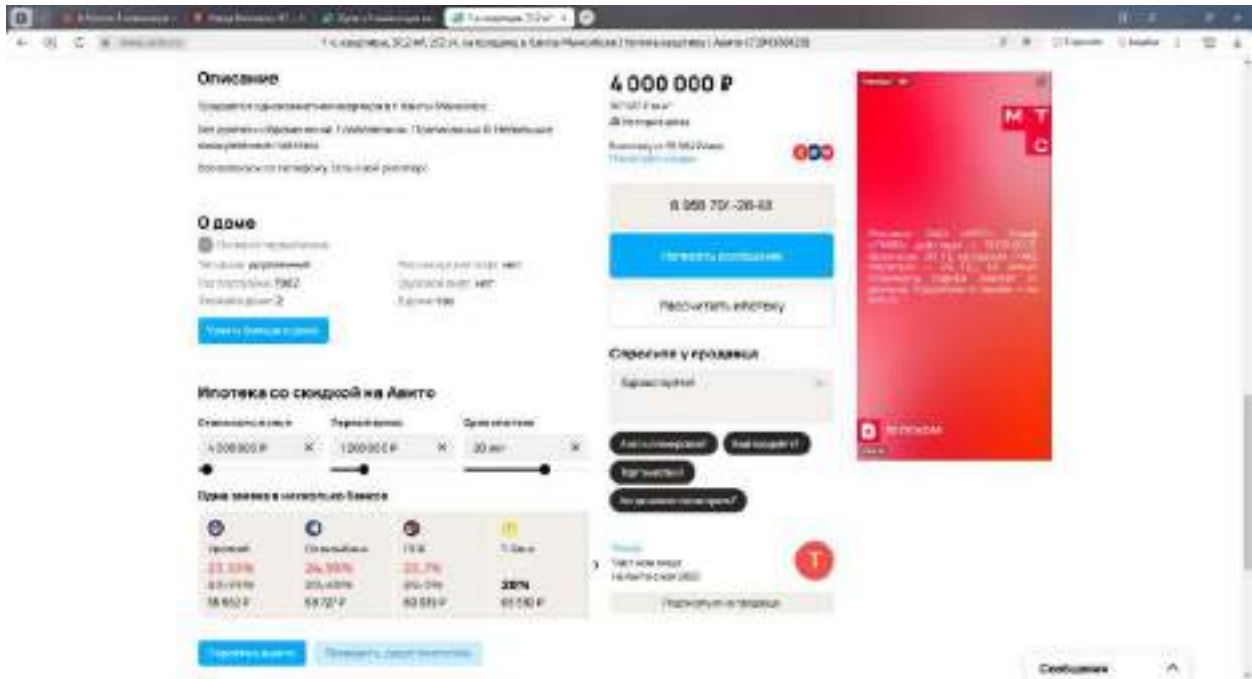


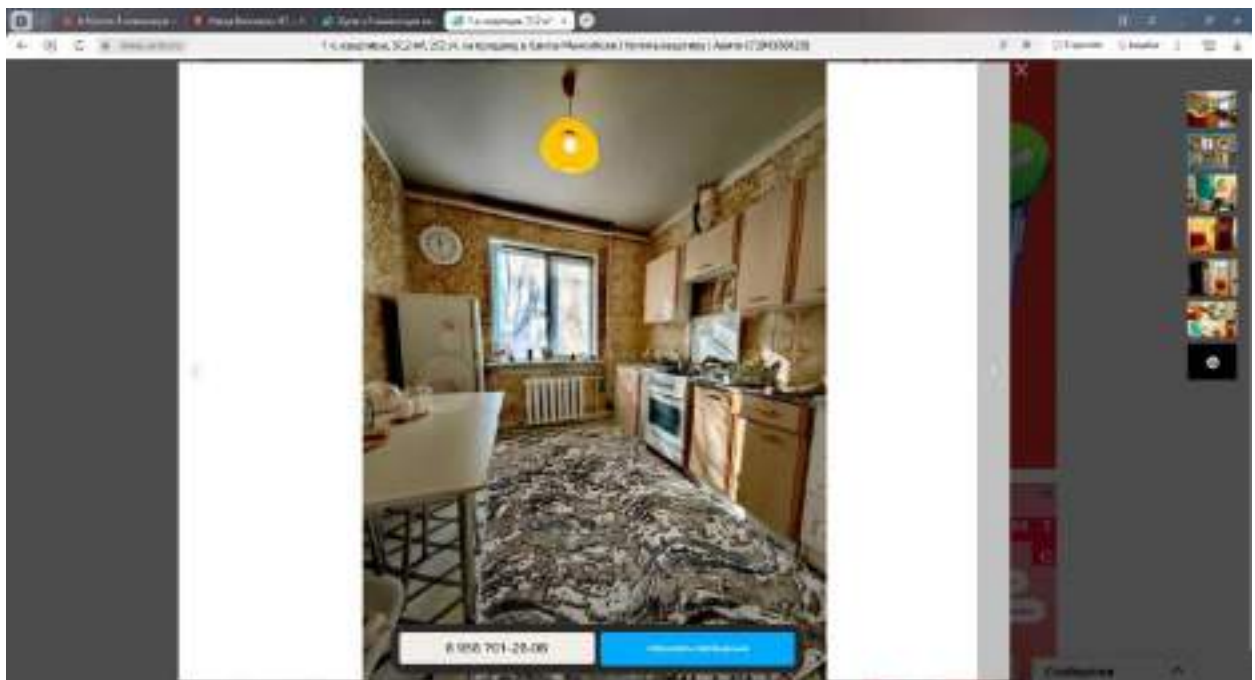
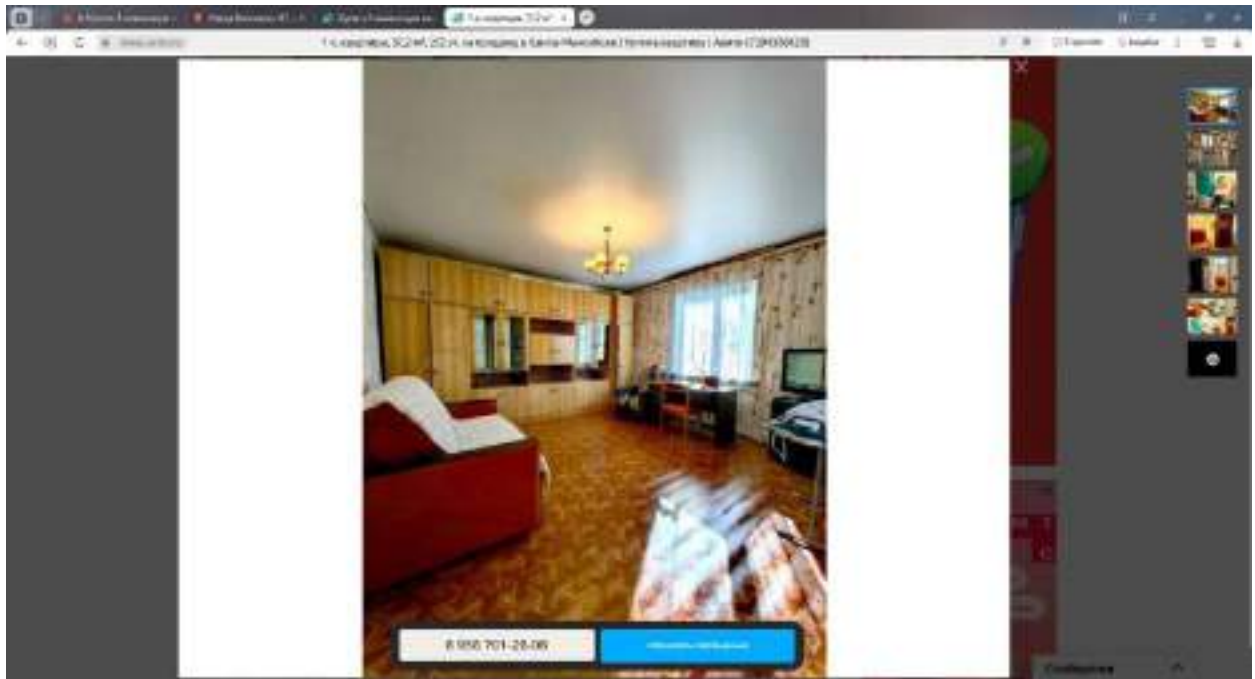


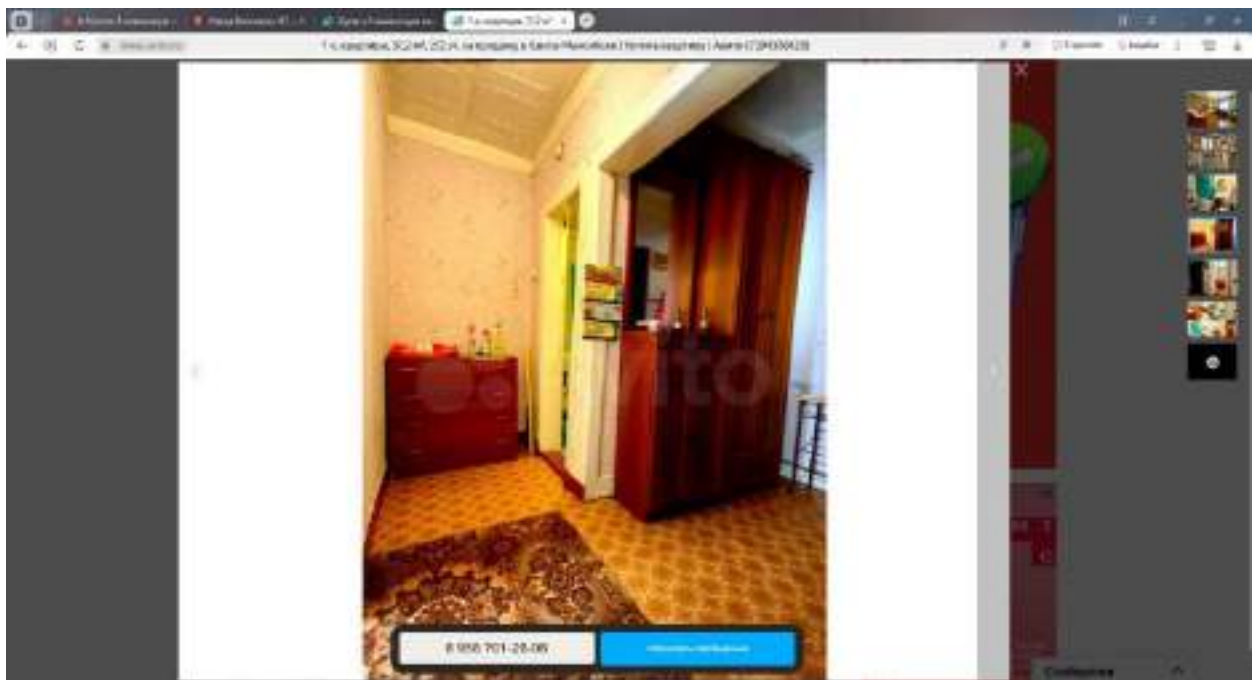


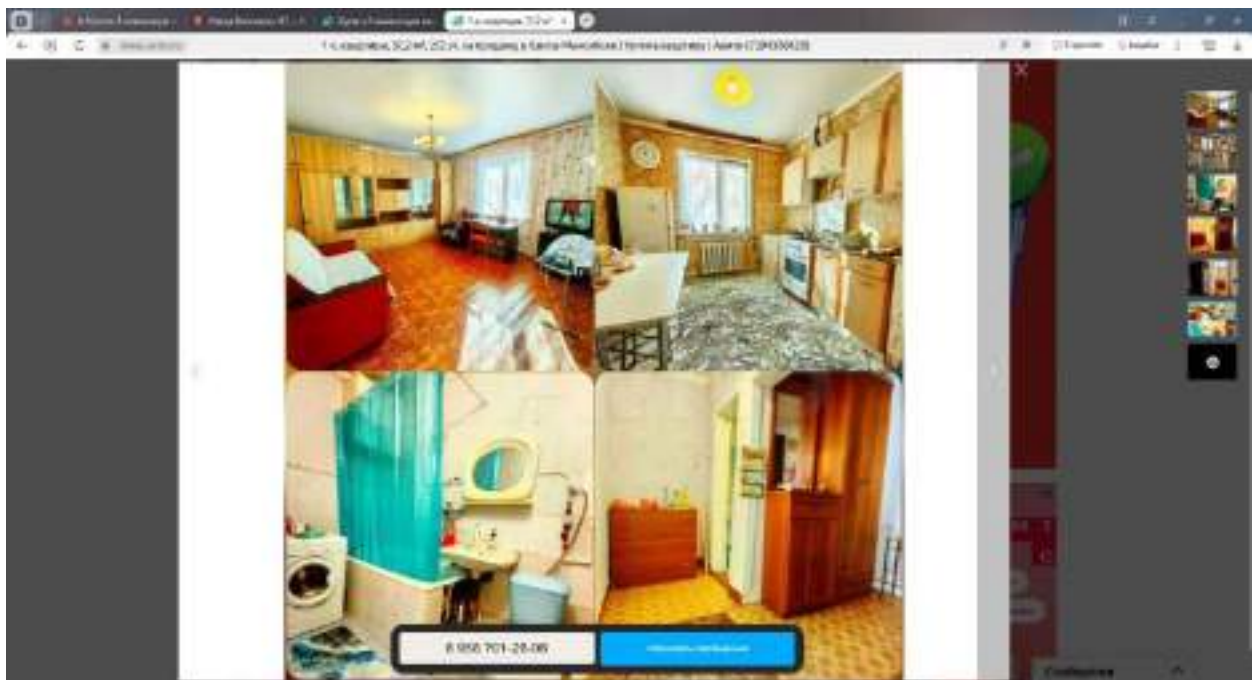
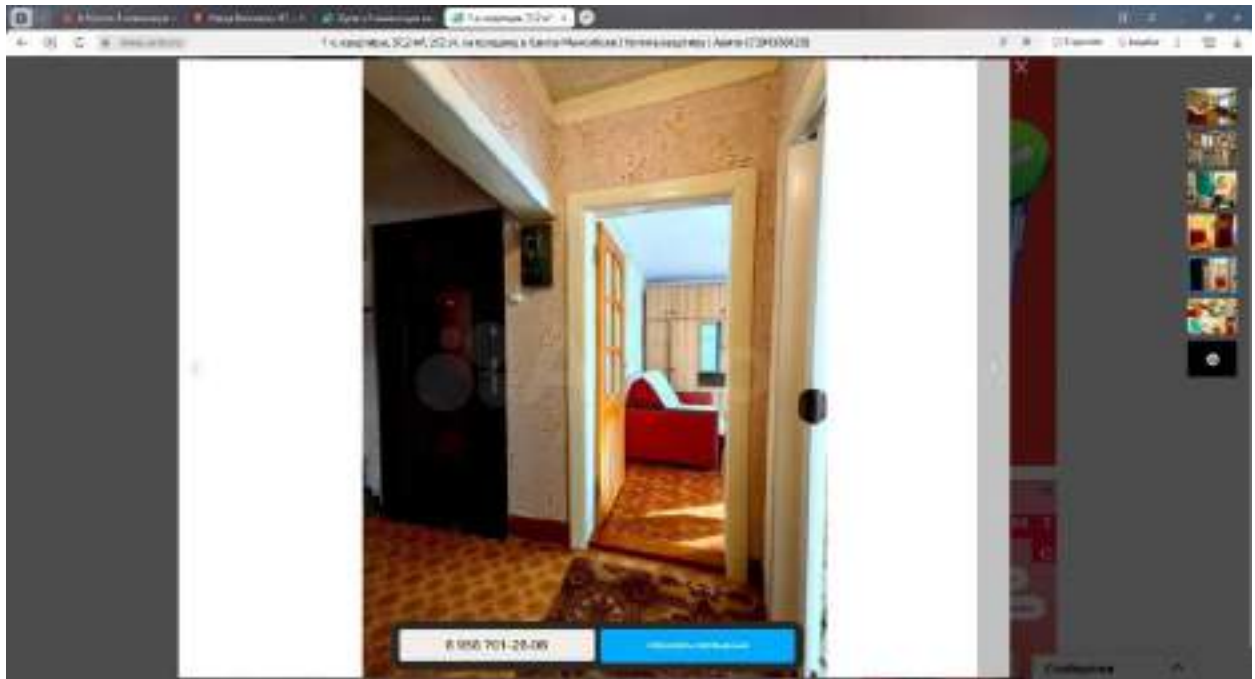
4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_372_m_22_et_7294388428?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjEwTGJwVUVRFBqOHRuRFFlJt9SM2f8D8AAAA



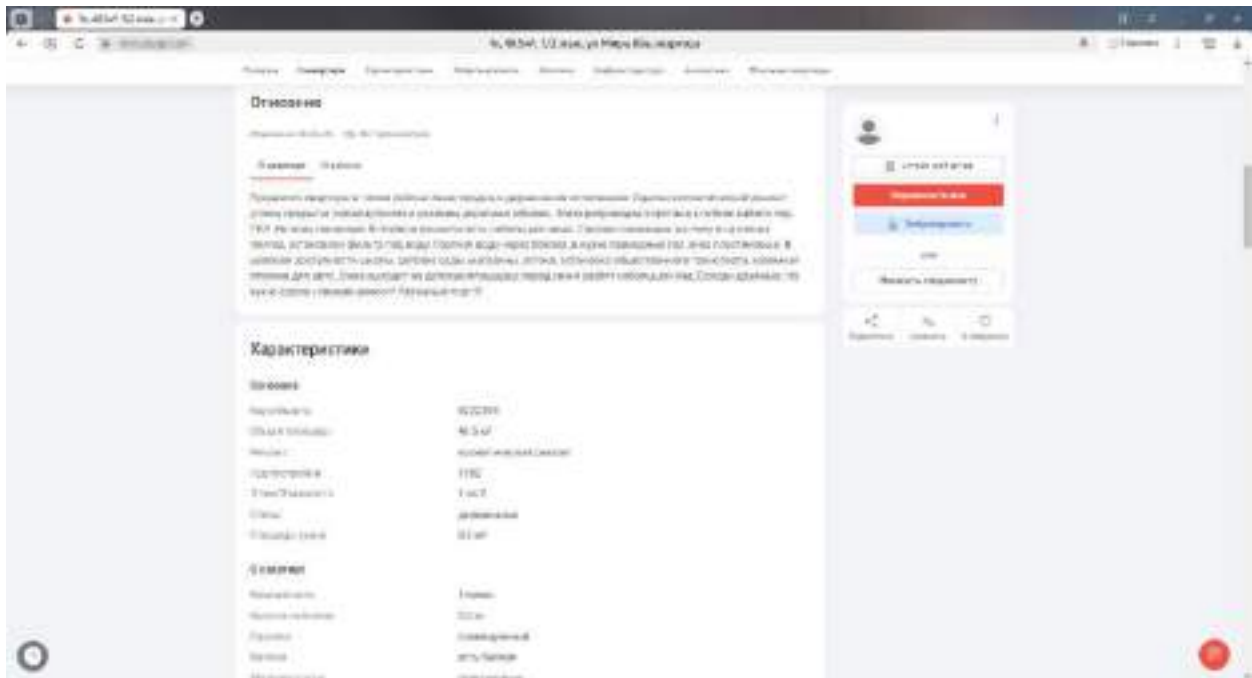
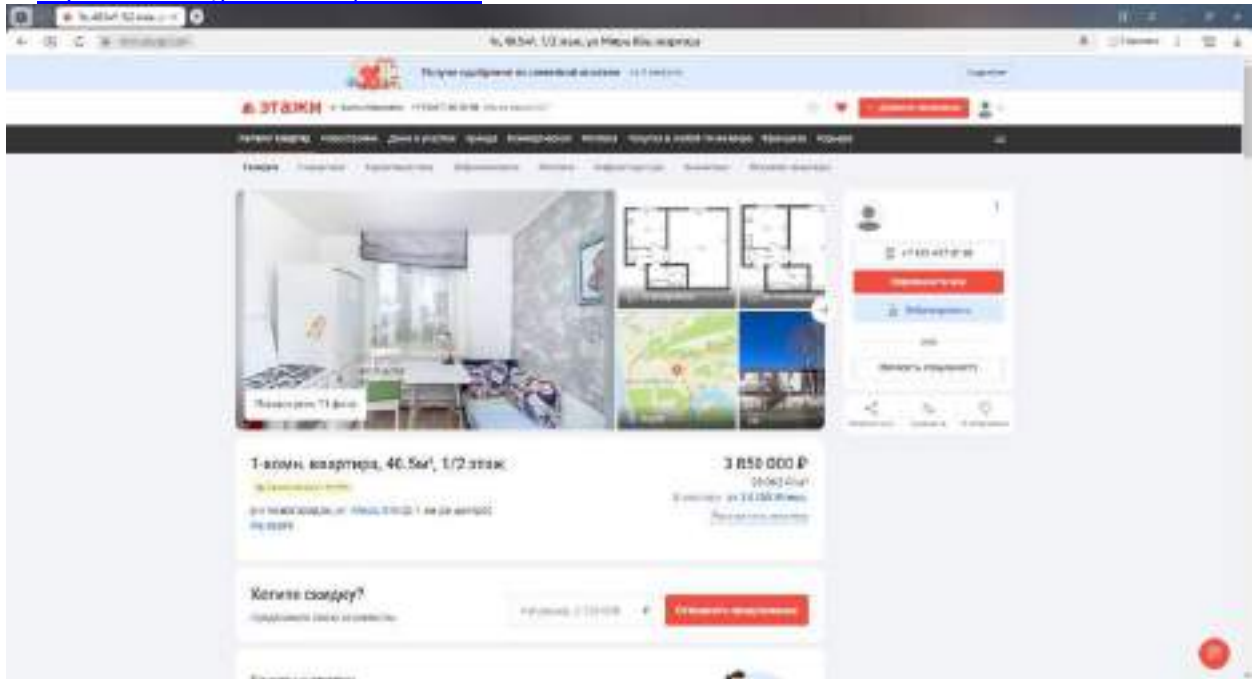


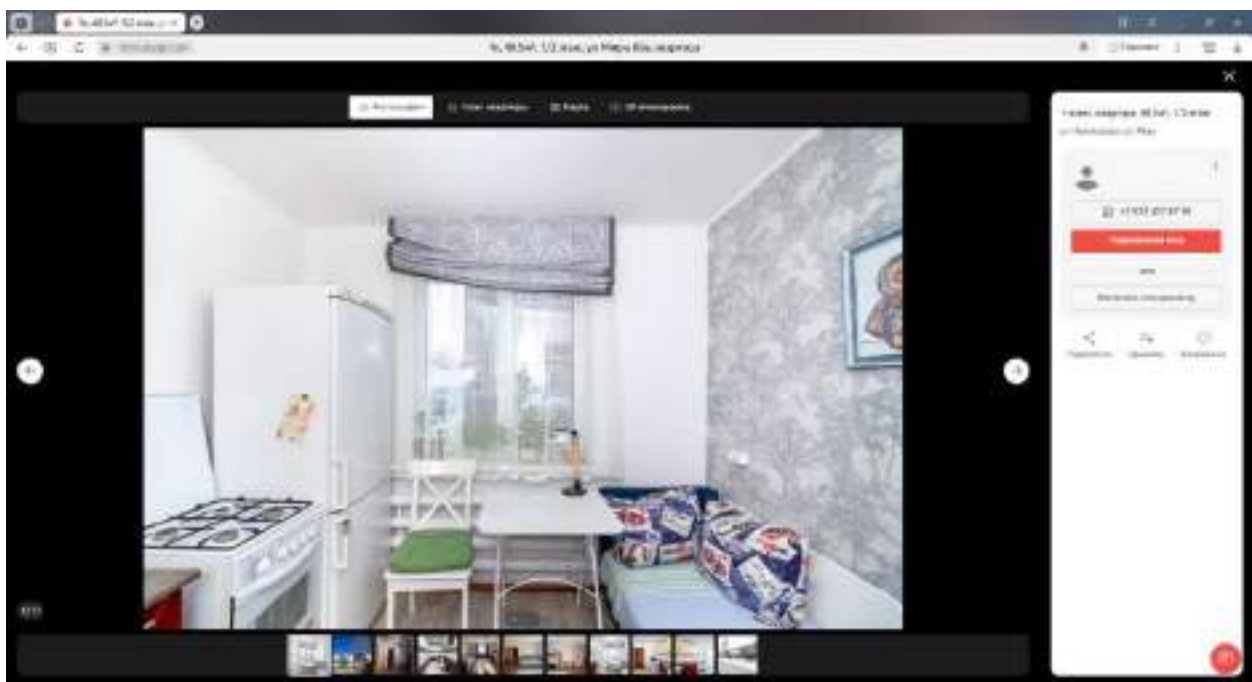
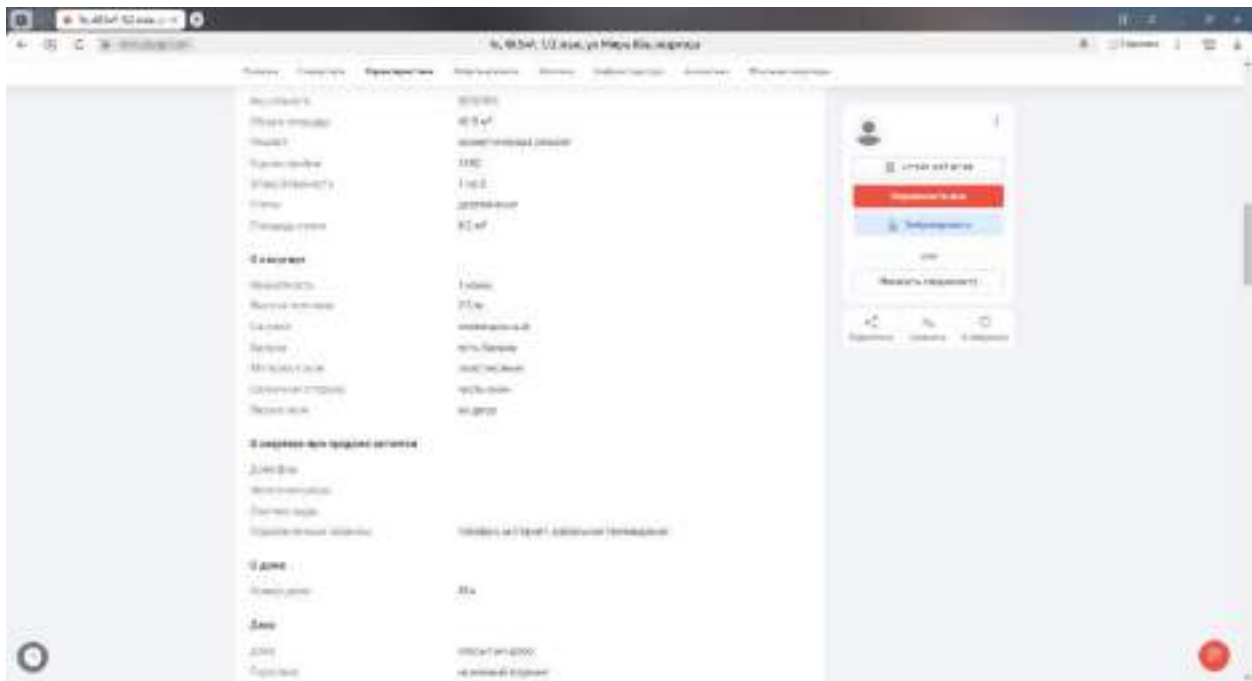


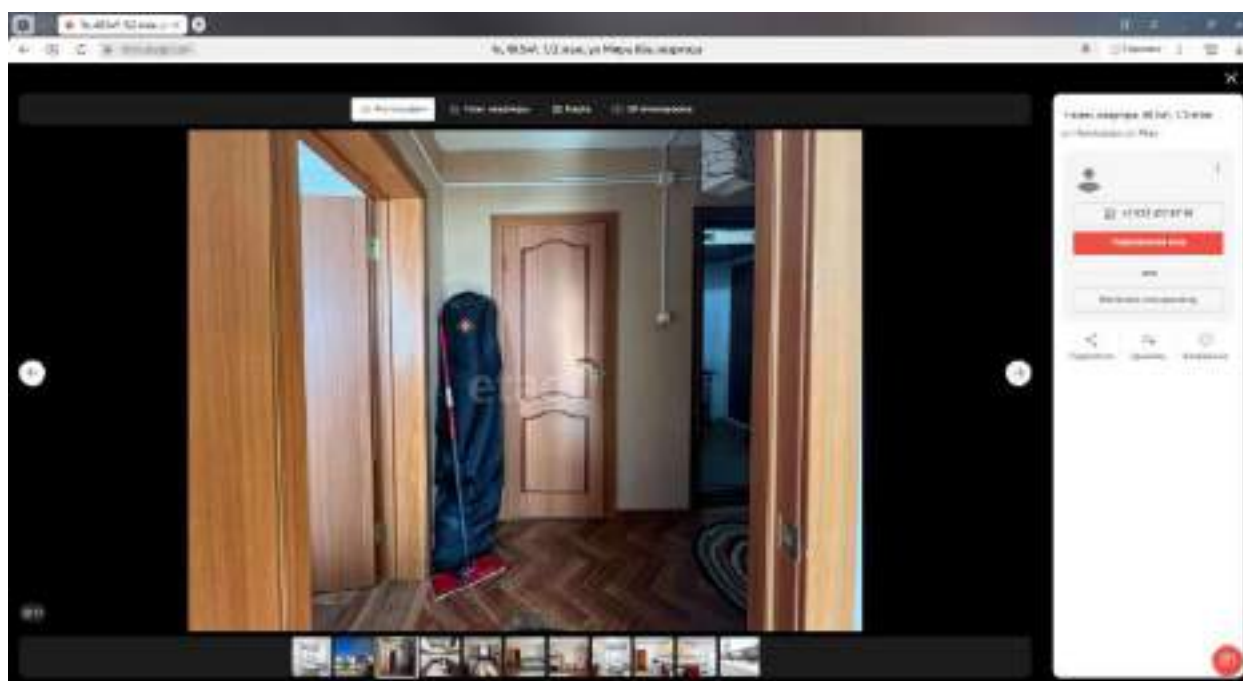


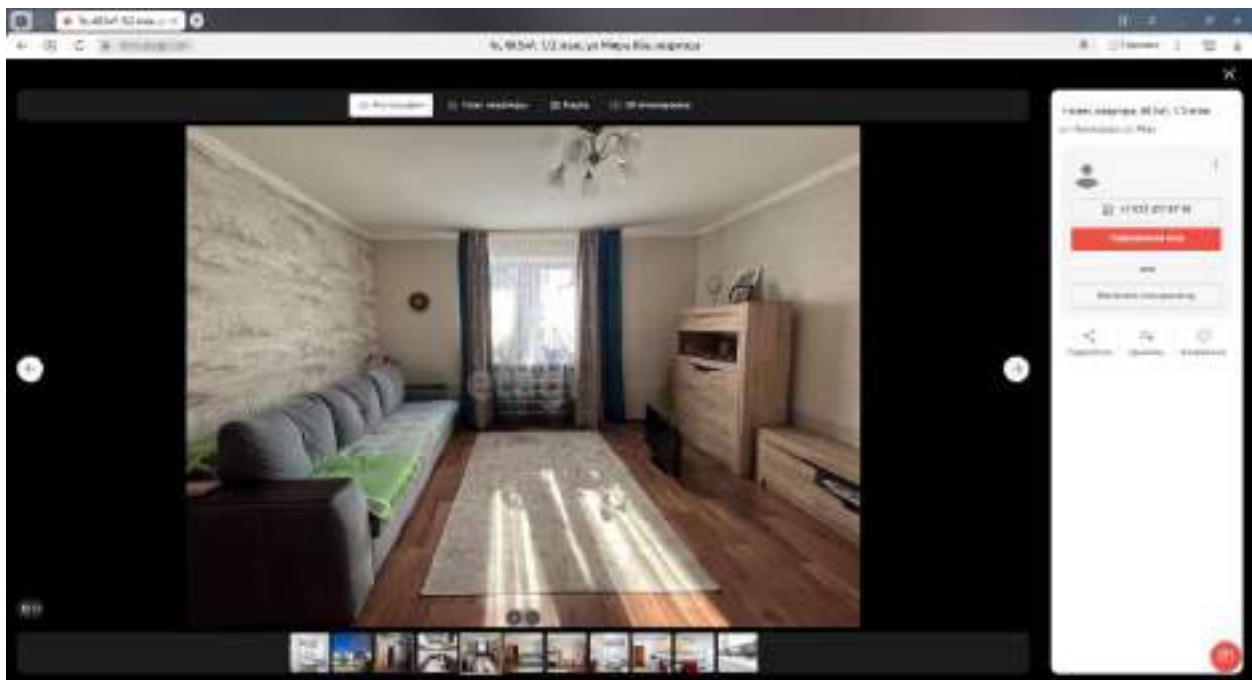
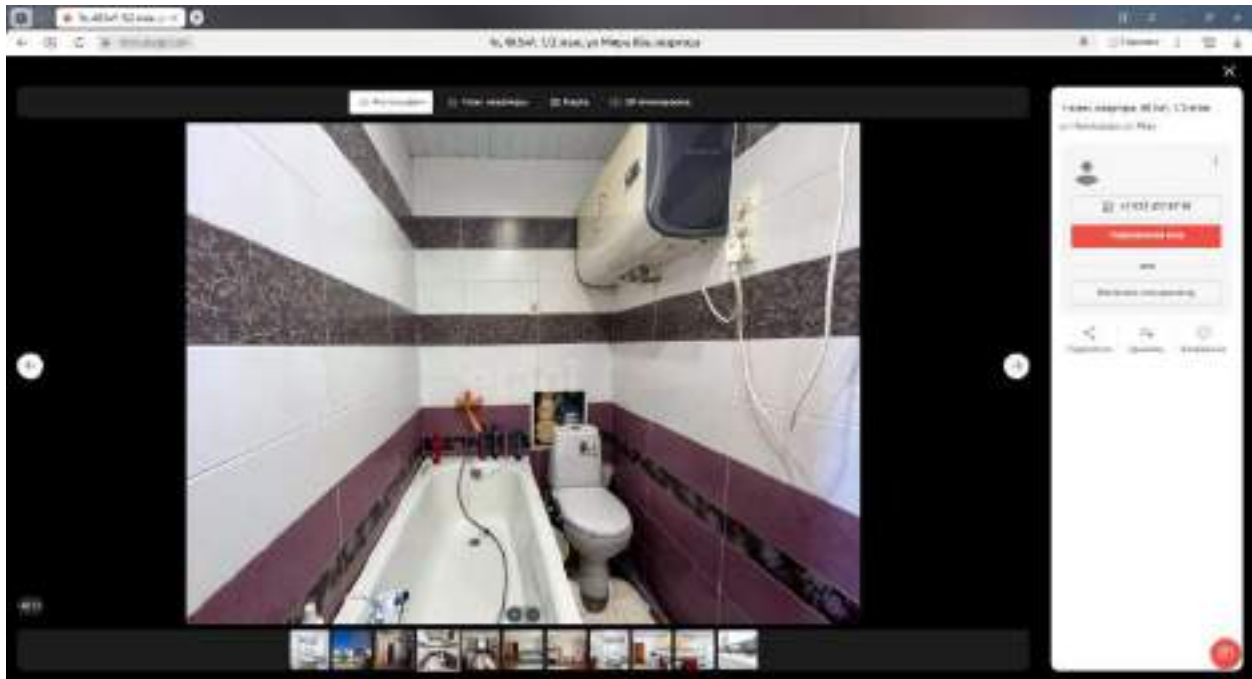


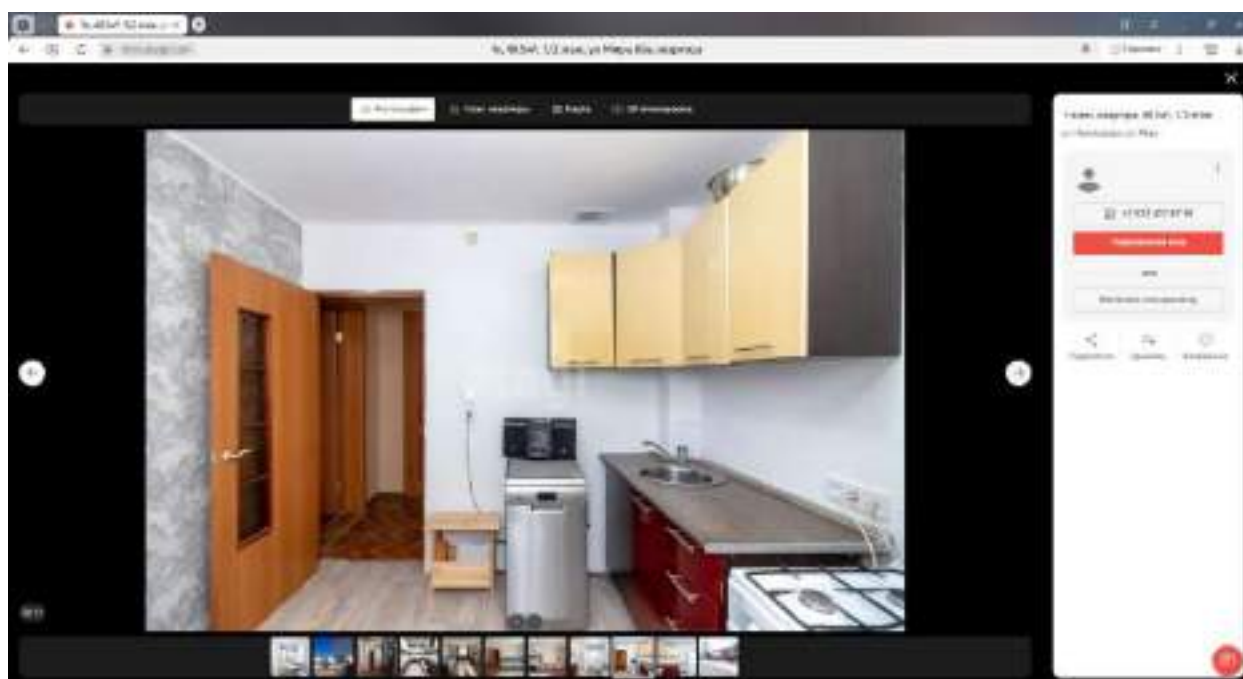
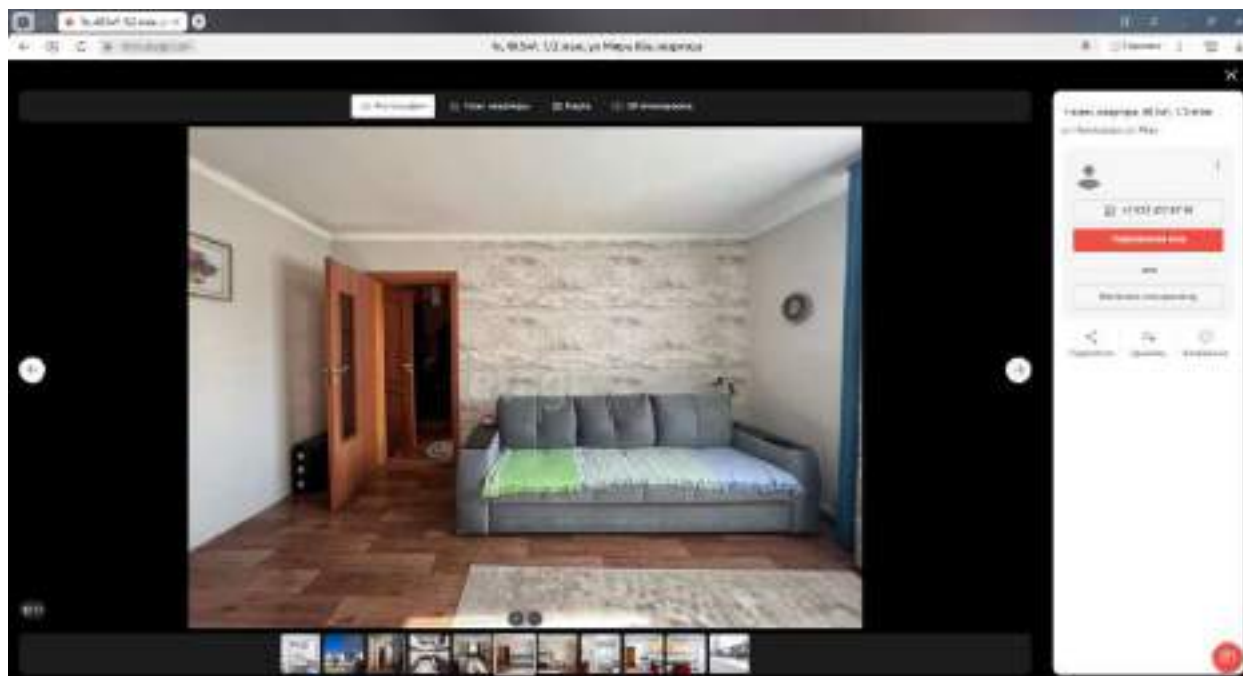
5. <https://khn.etagi.com/realty/9222295/>

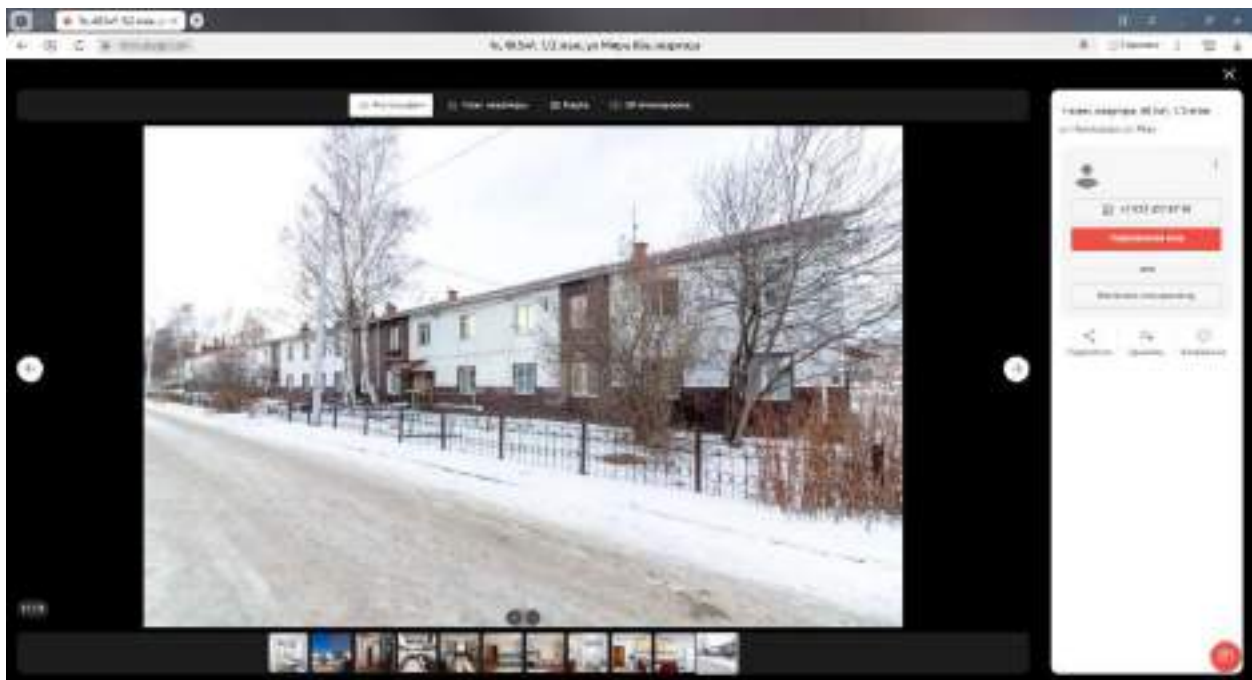
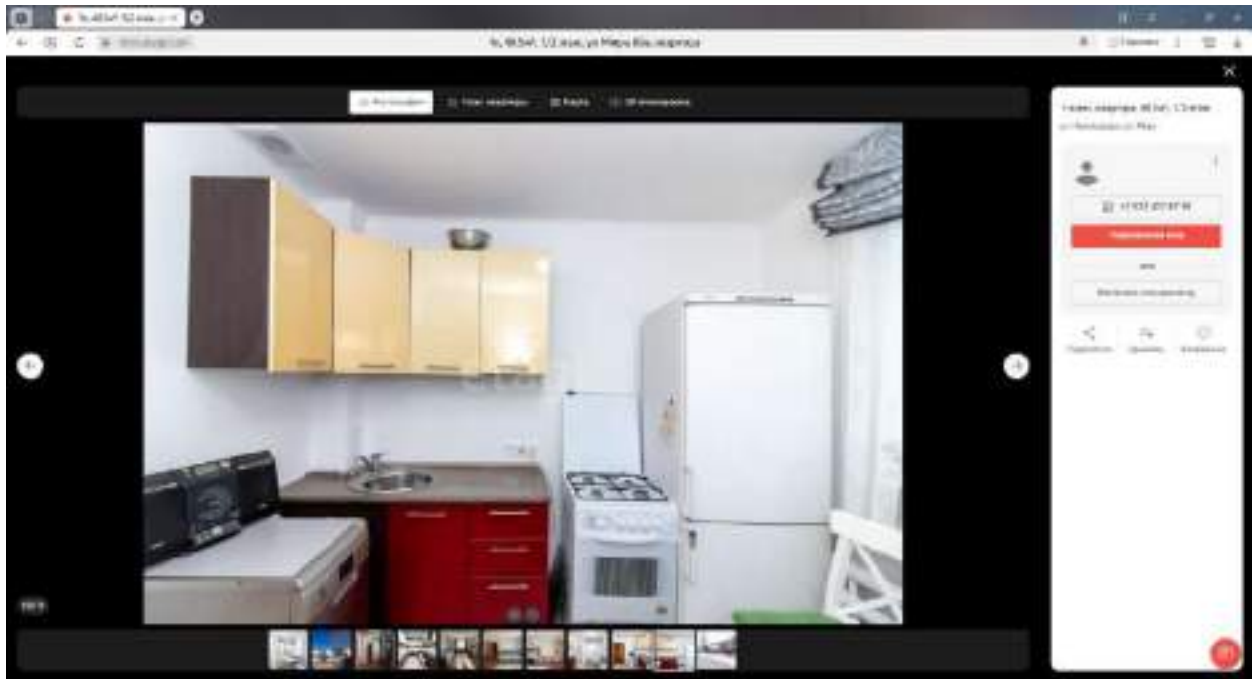




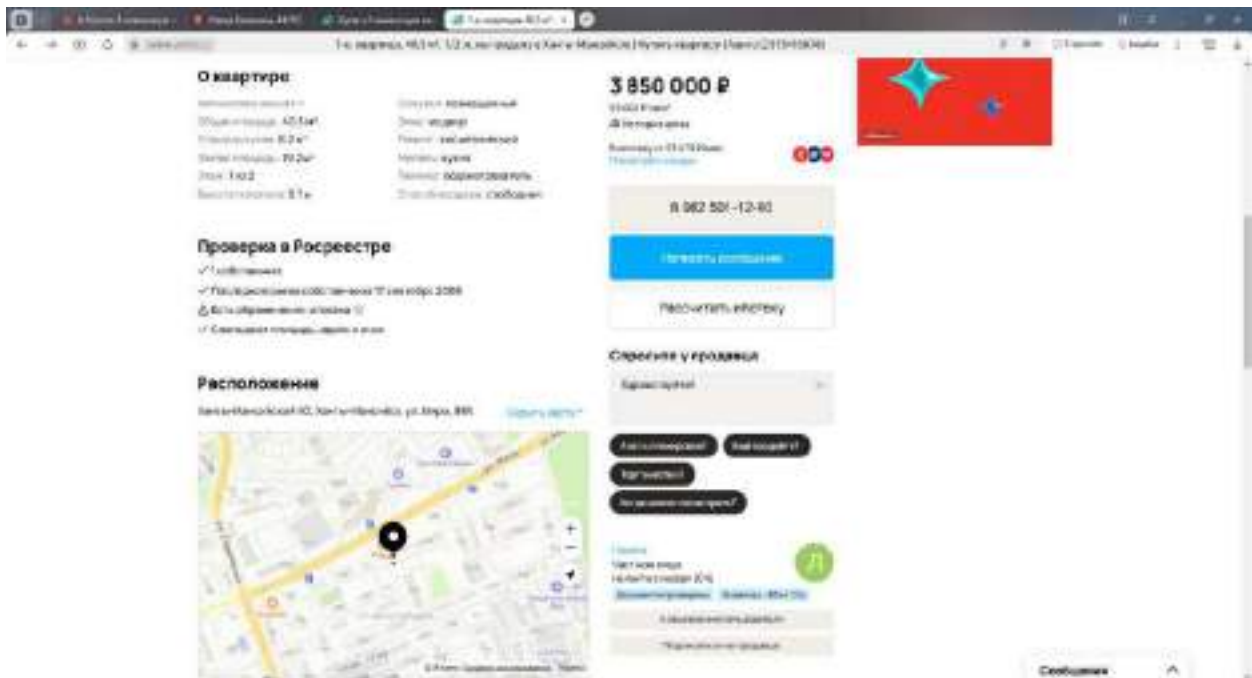


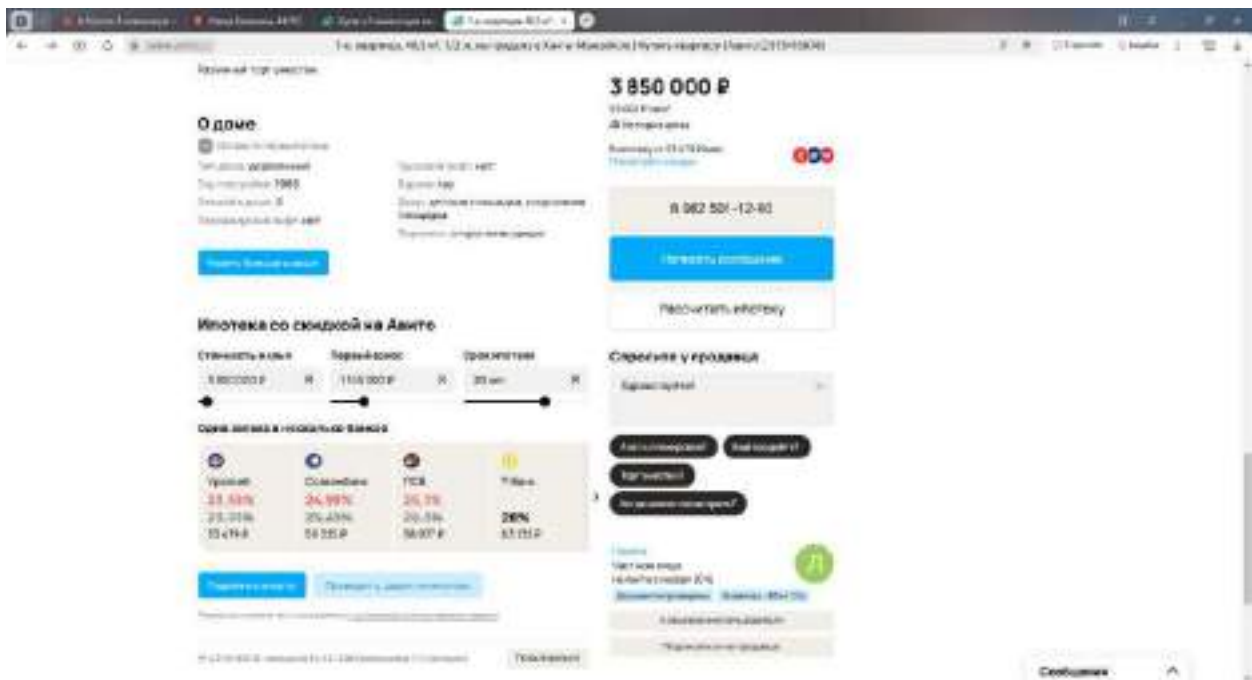
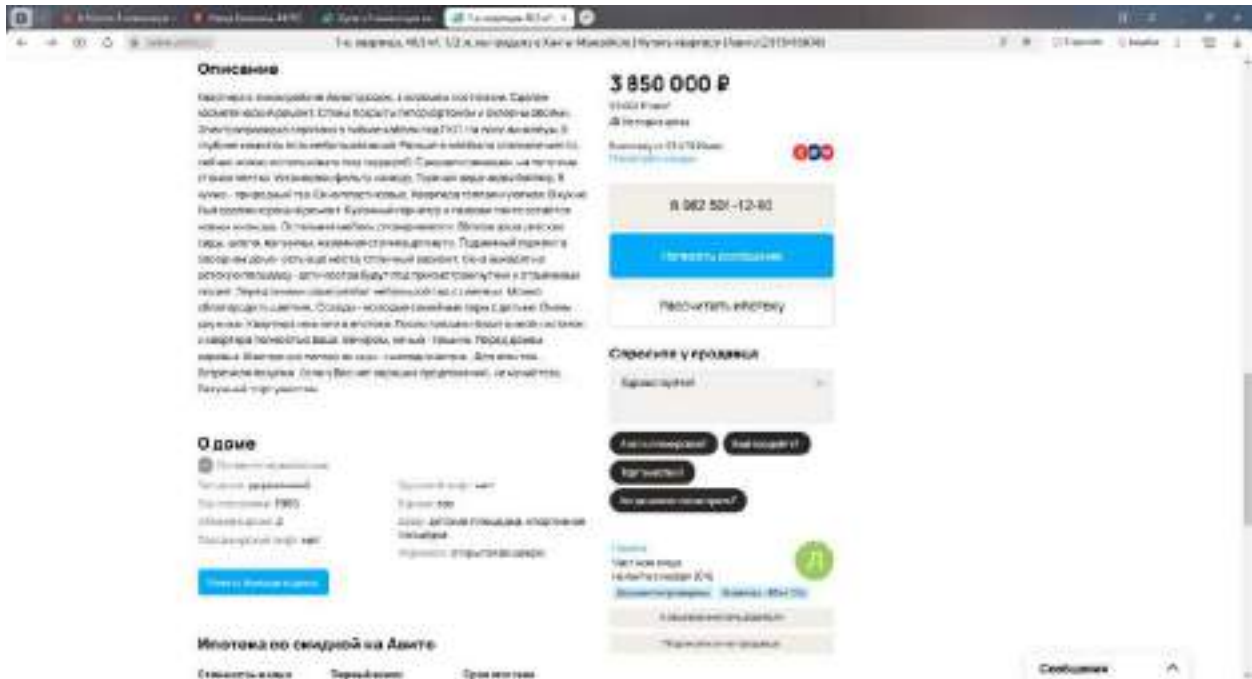


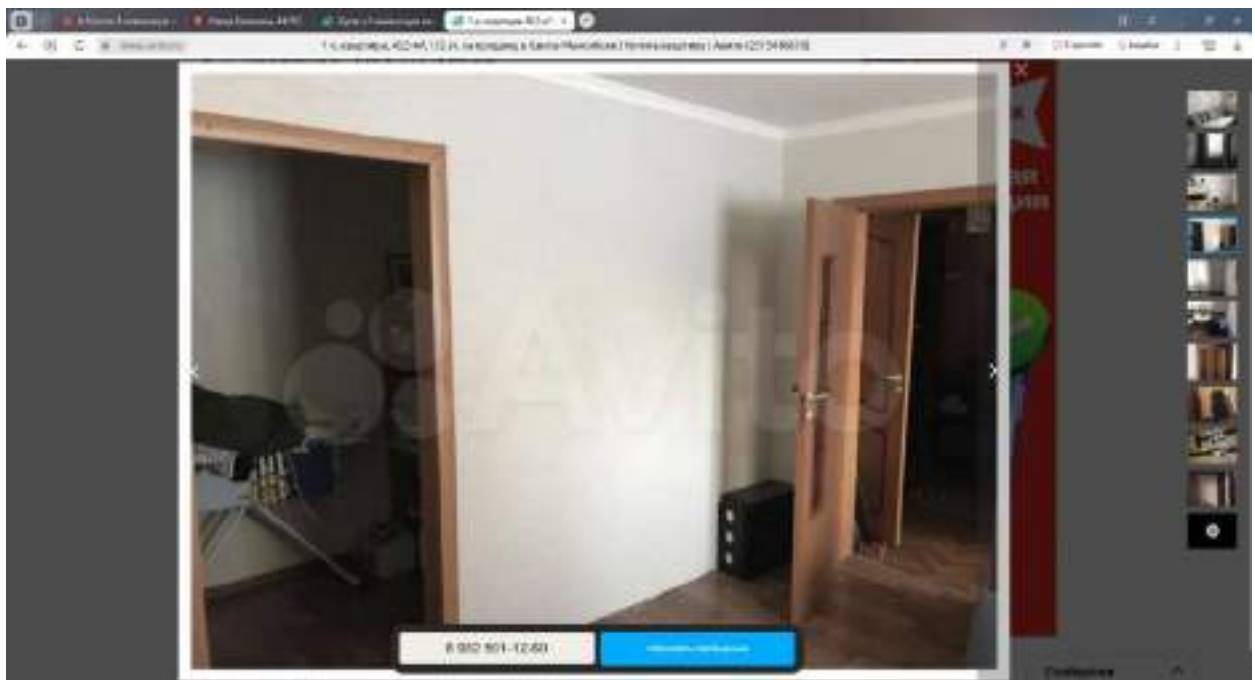
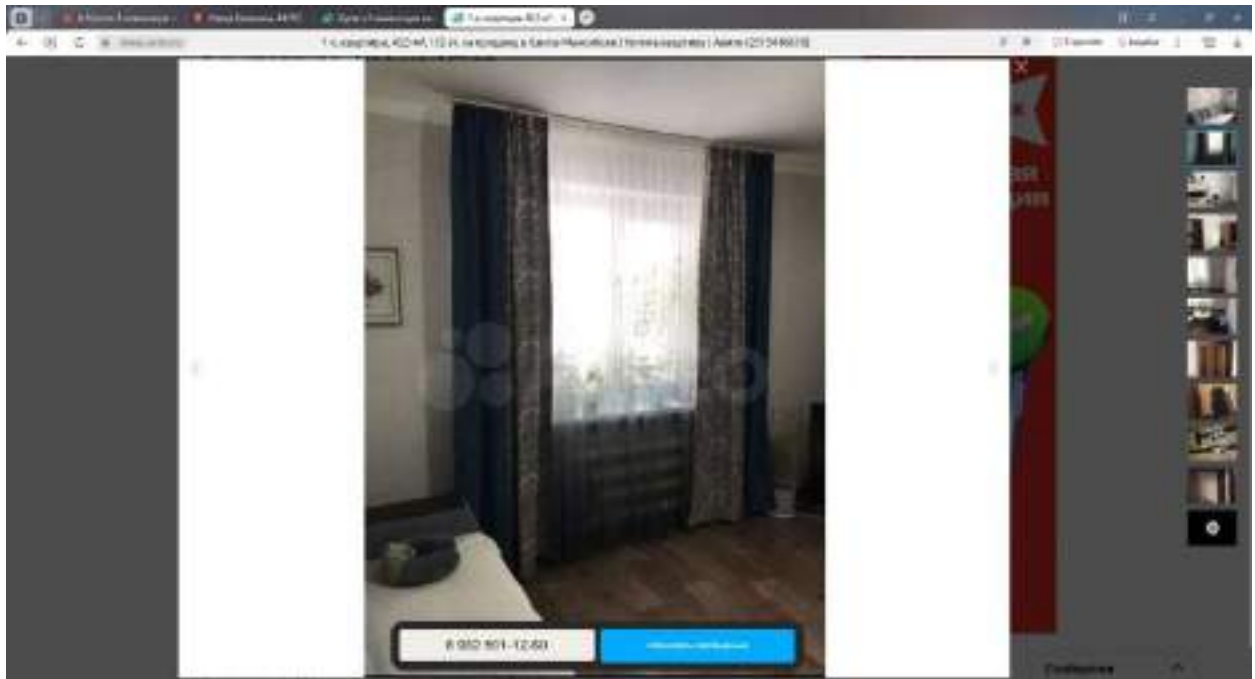




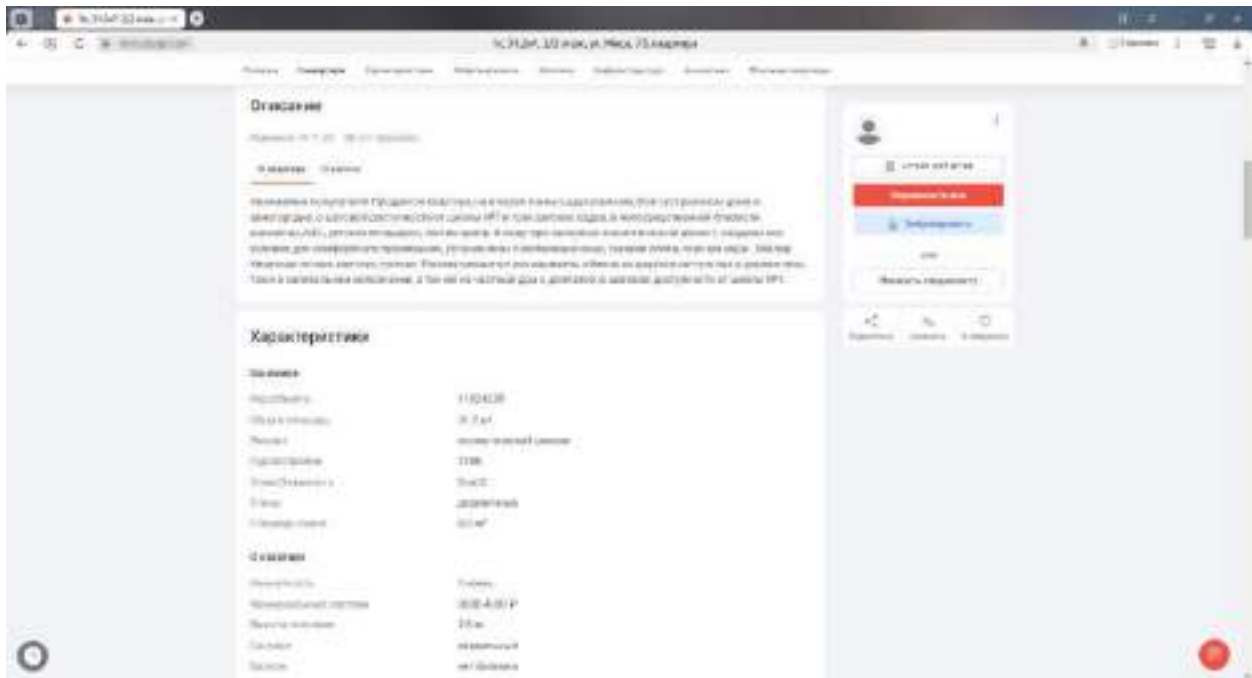
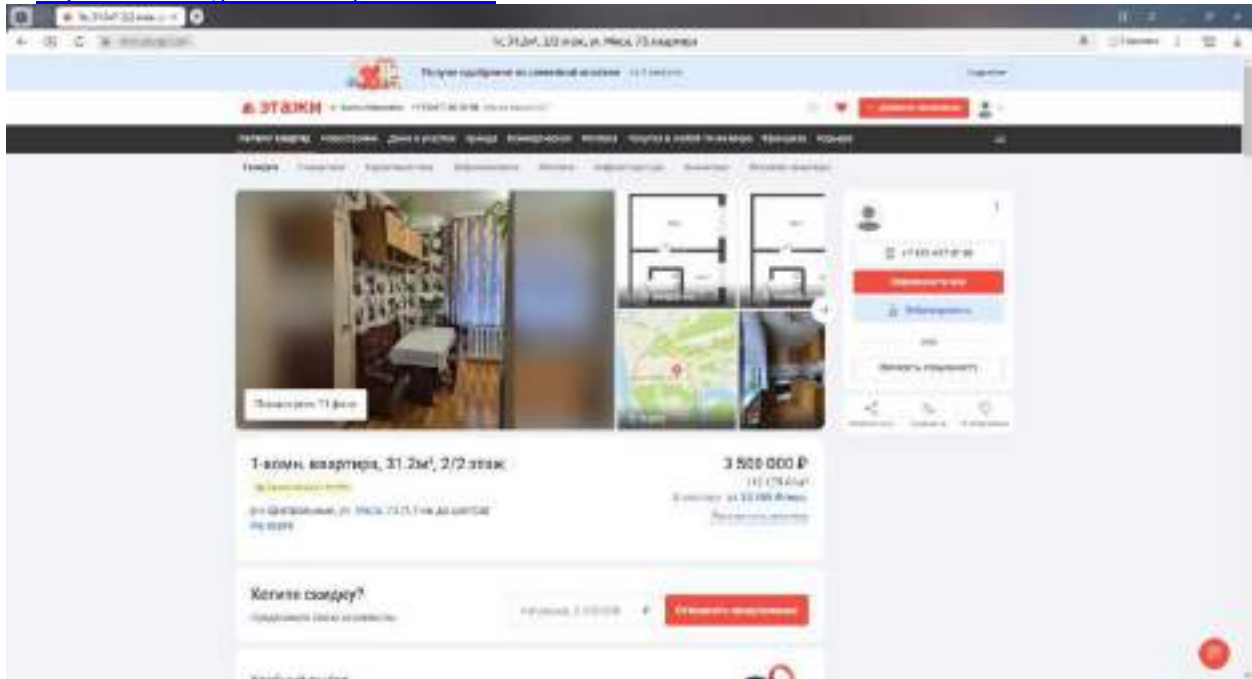
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_405_m_12_et_2315416678?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjEwTGJwVUpQRFBqOHRuRFFlJt9SM2f8D8AAAA

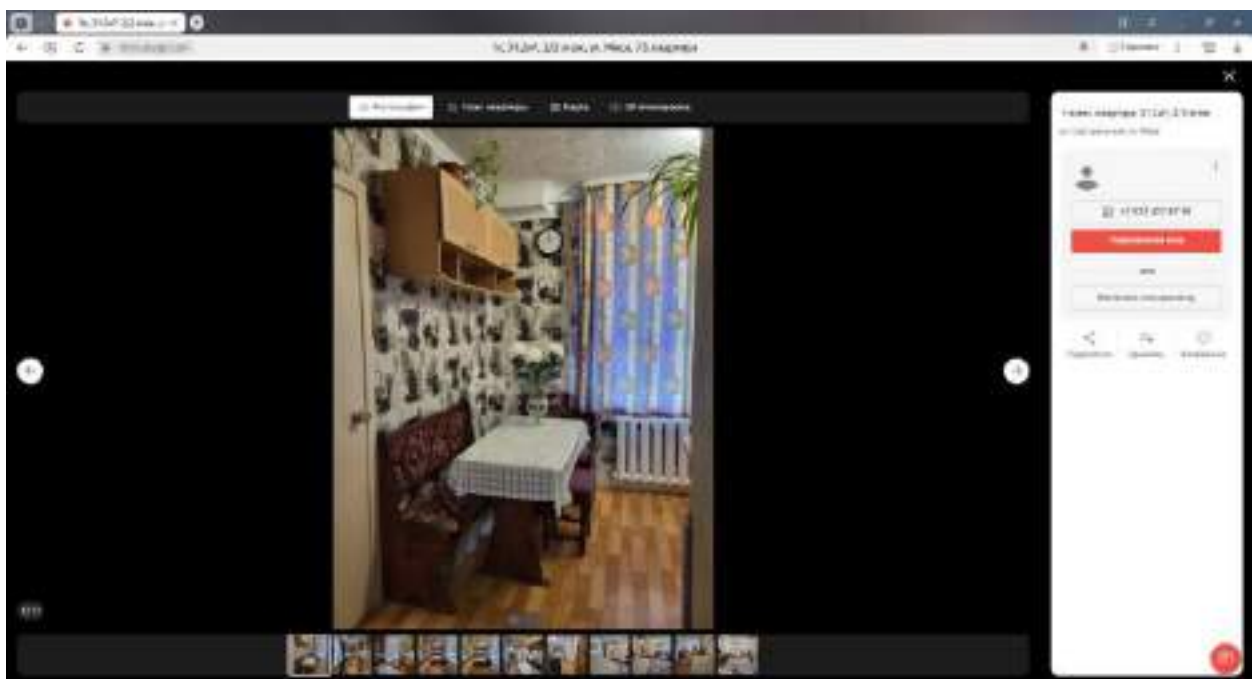
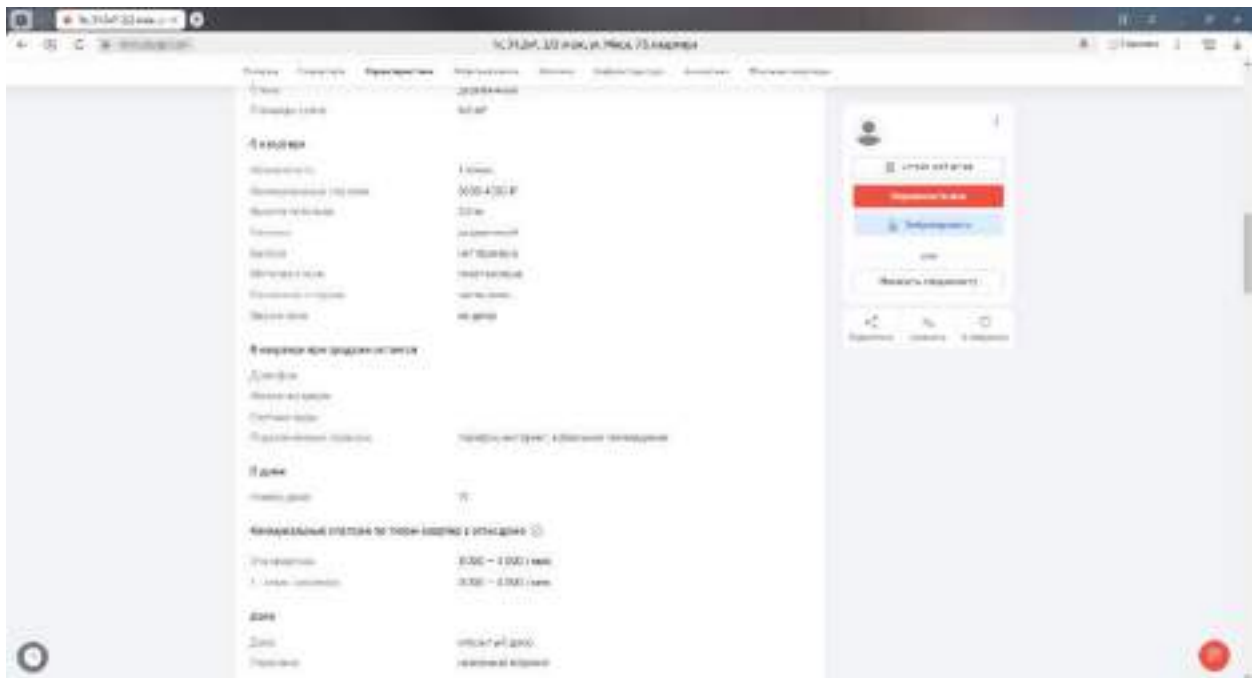


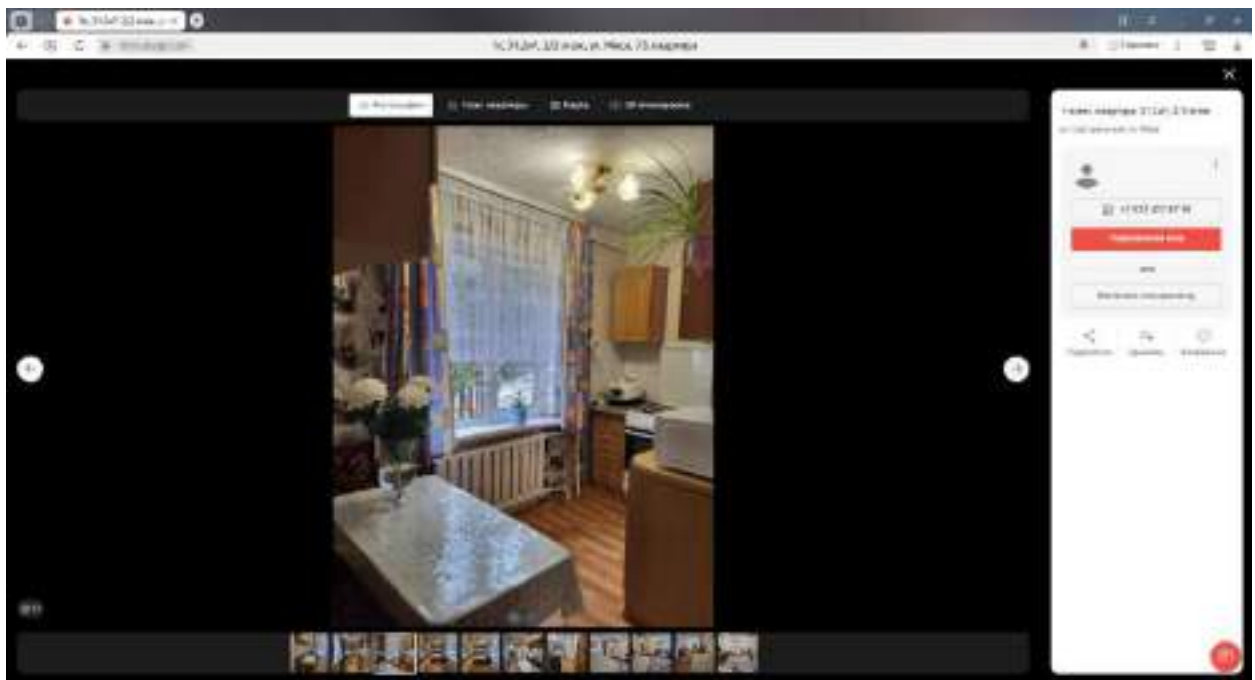
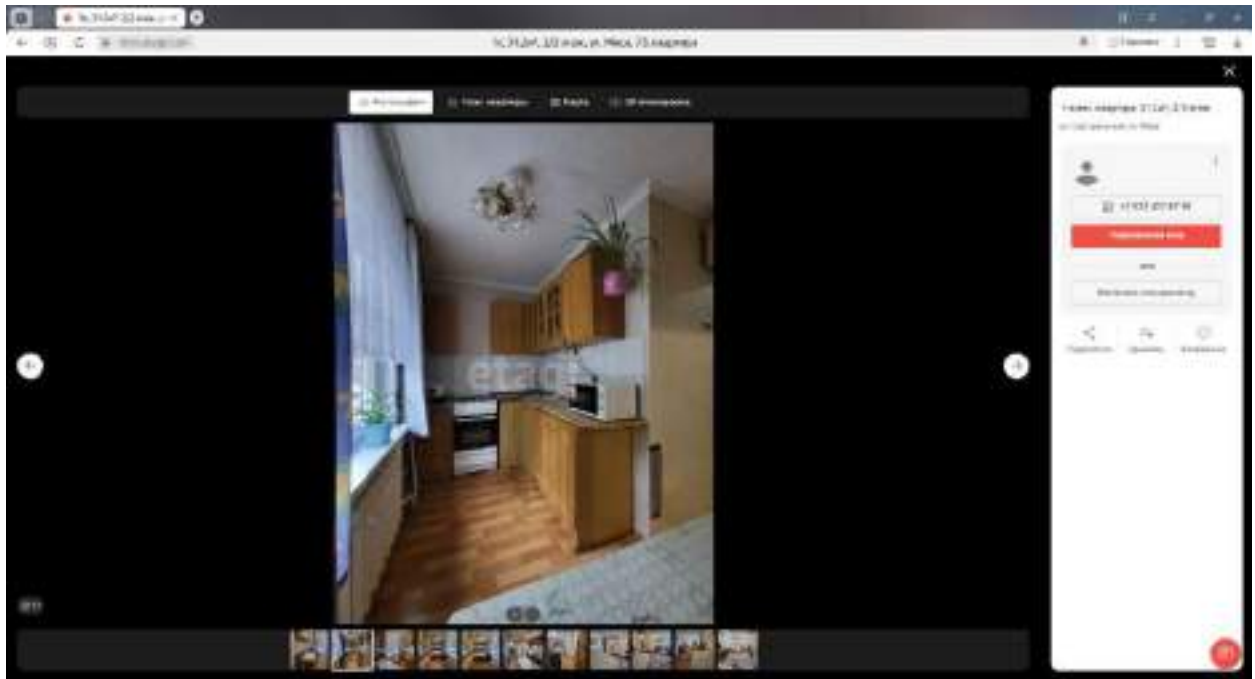


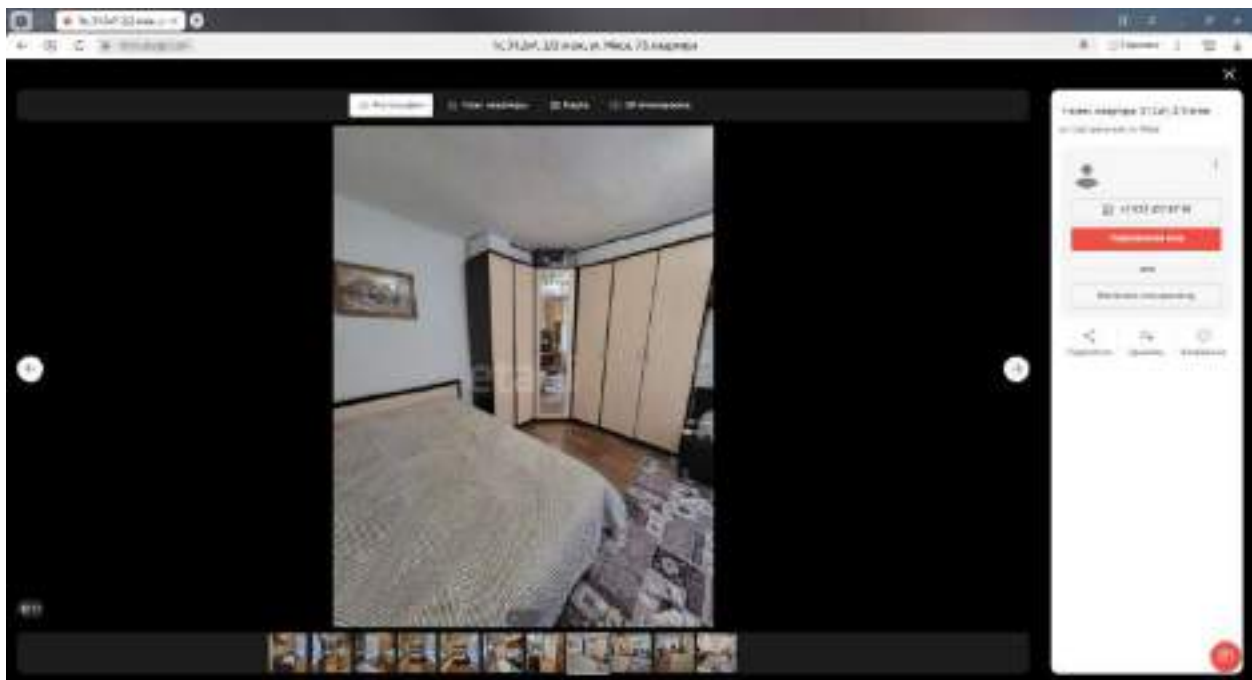
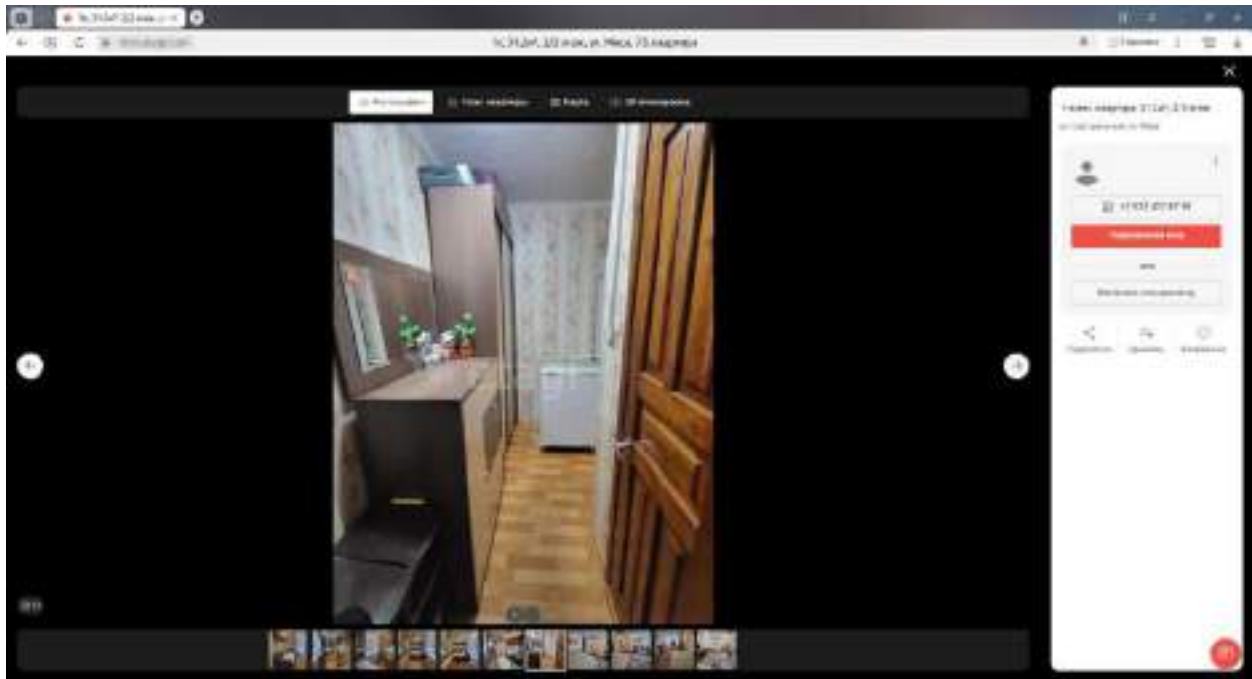


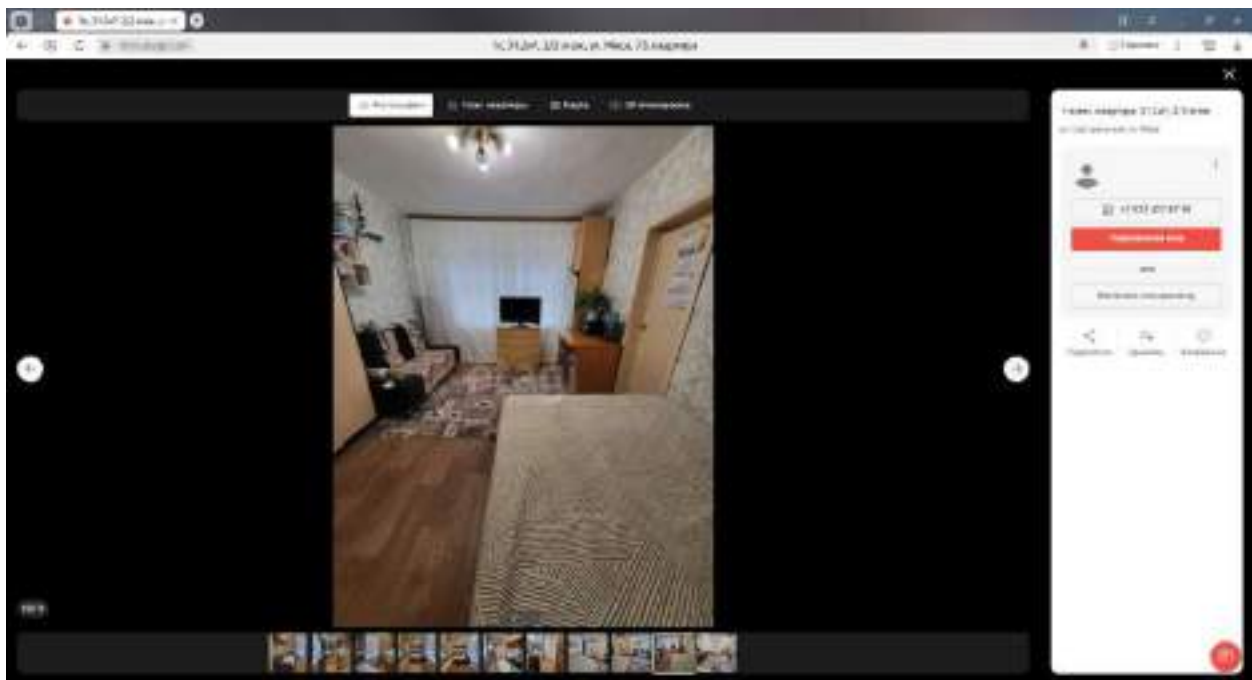
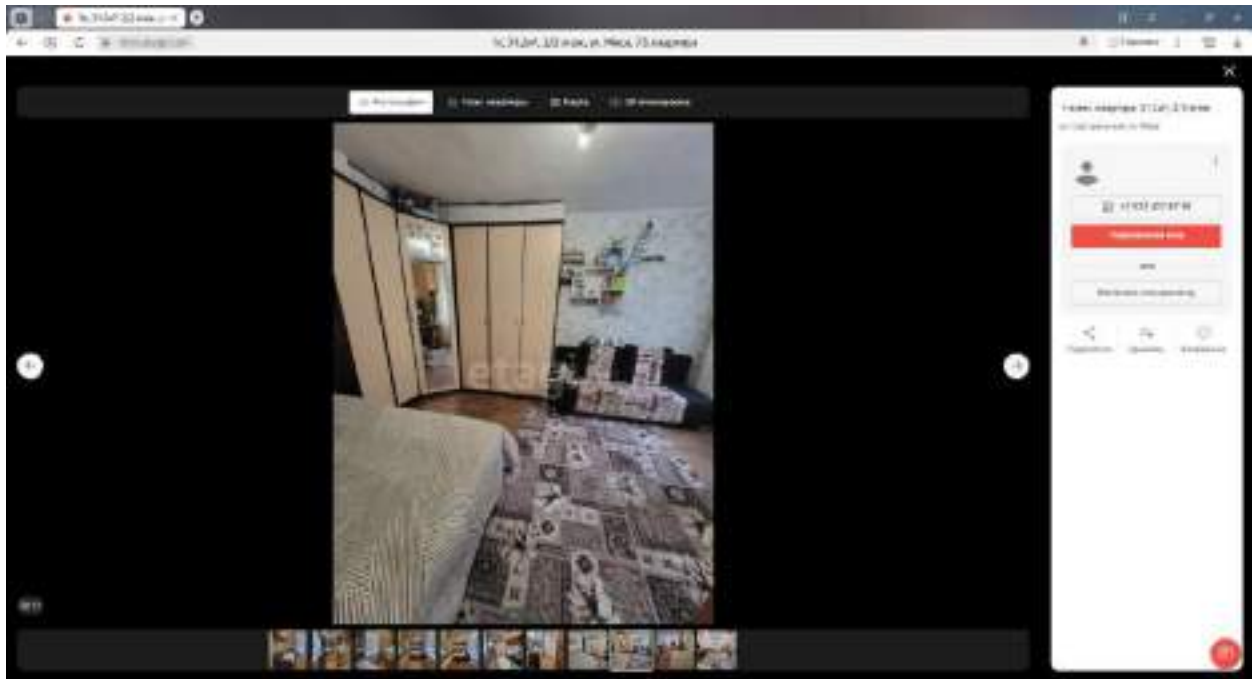
6. <https://kfm.etagi.com/realty/11624235/>

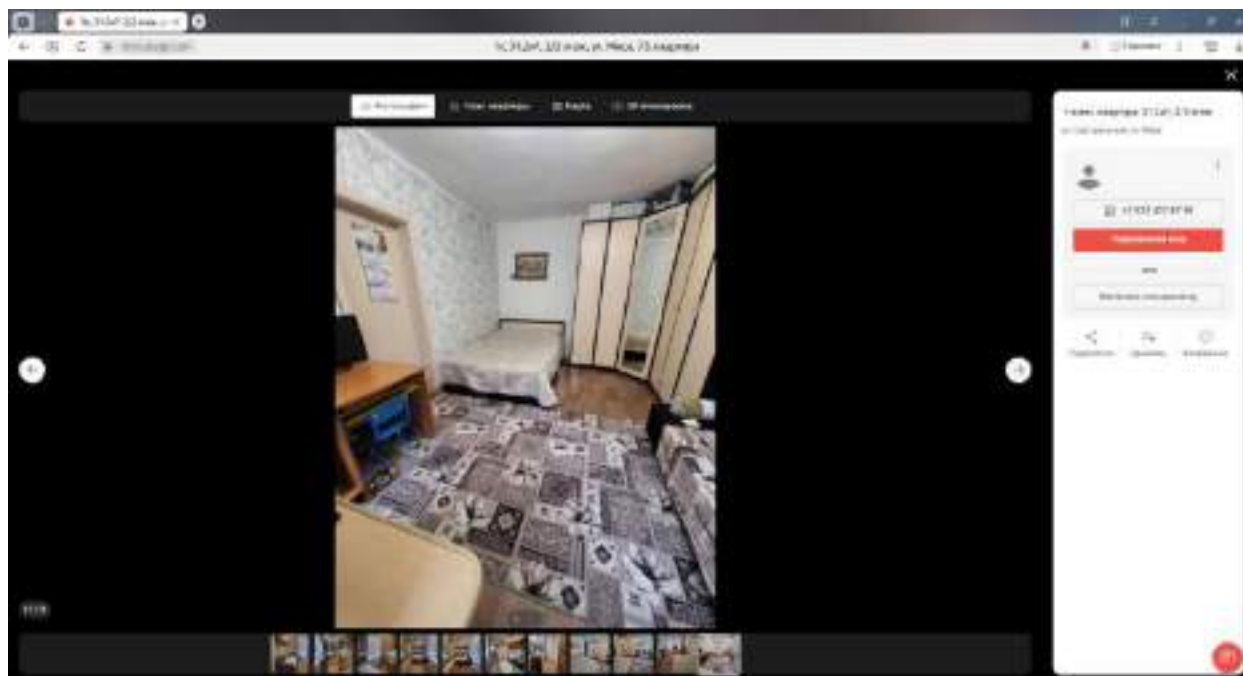






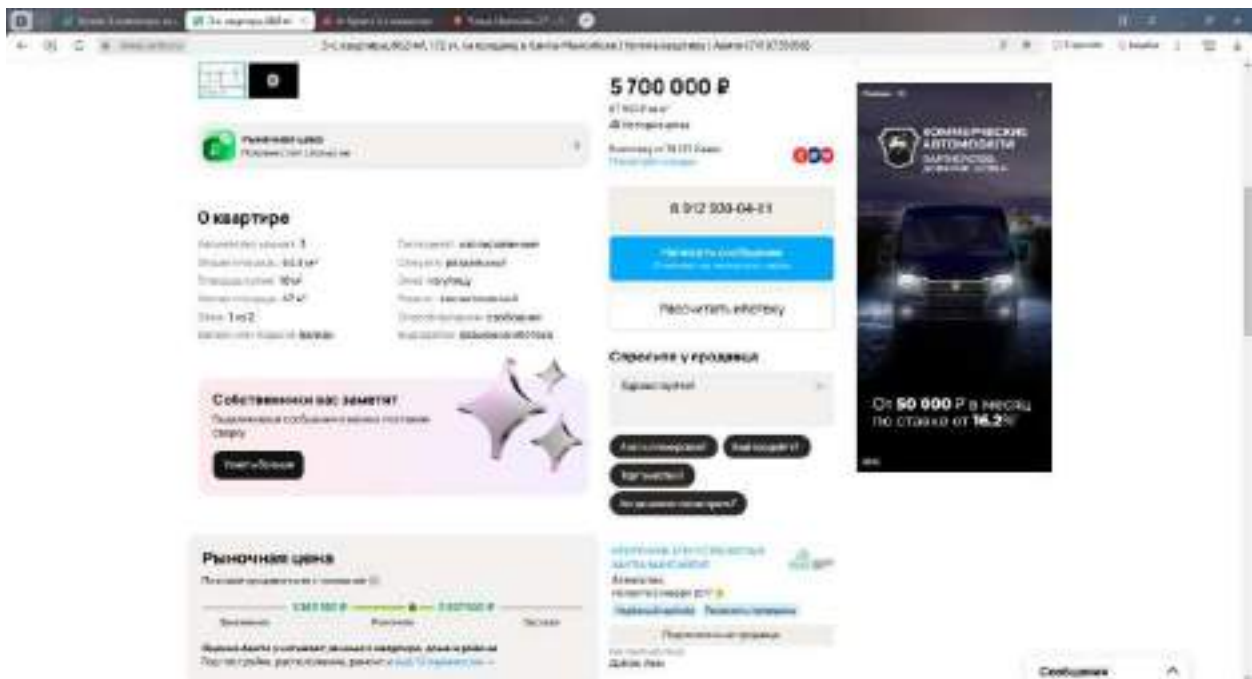
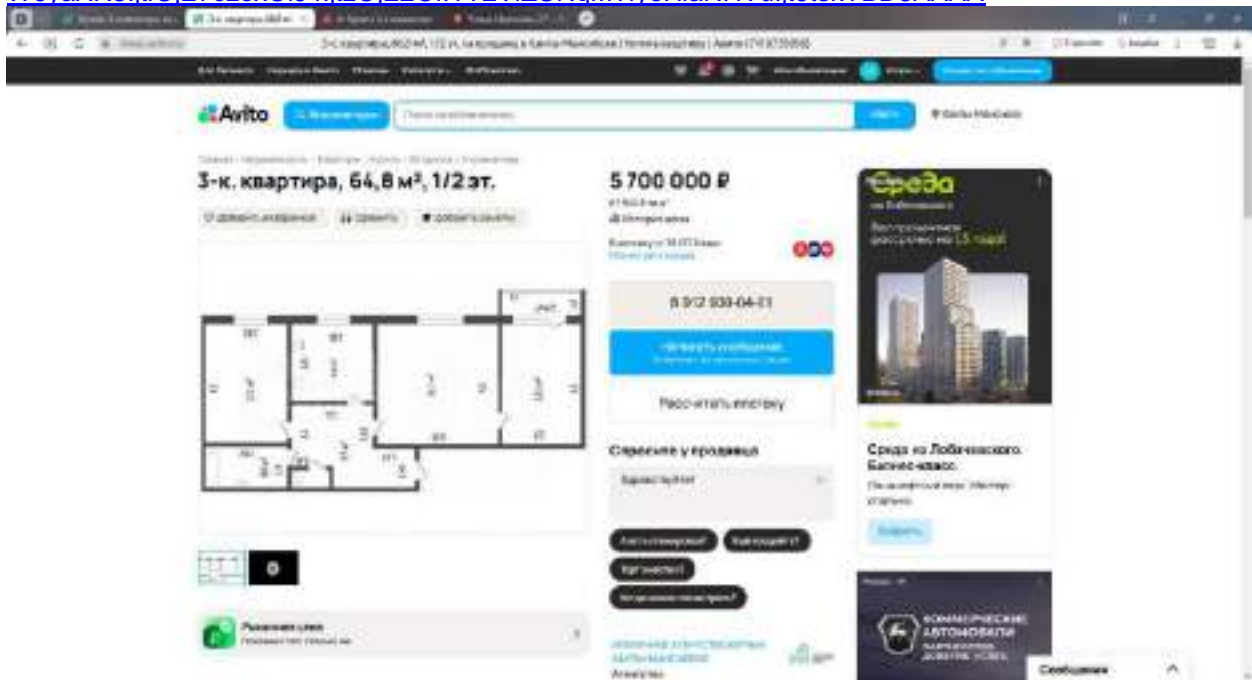


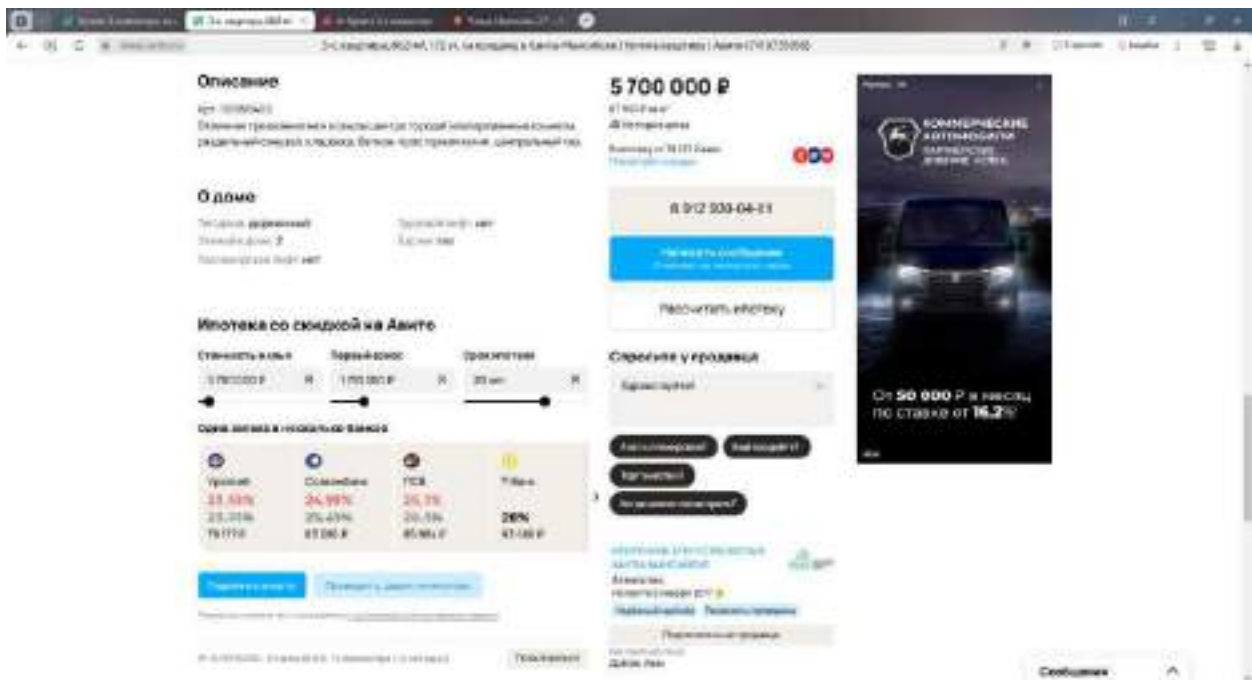
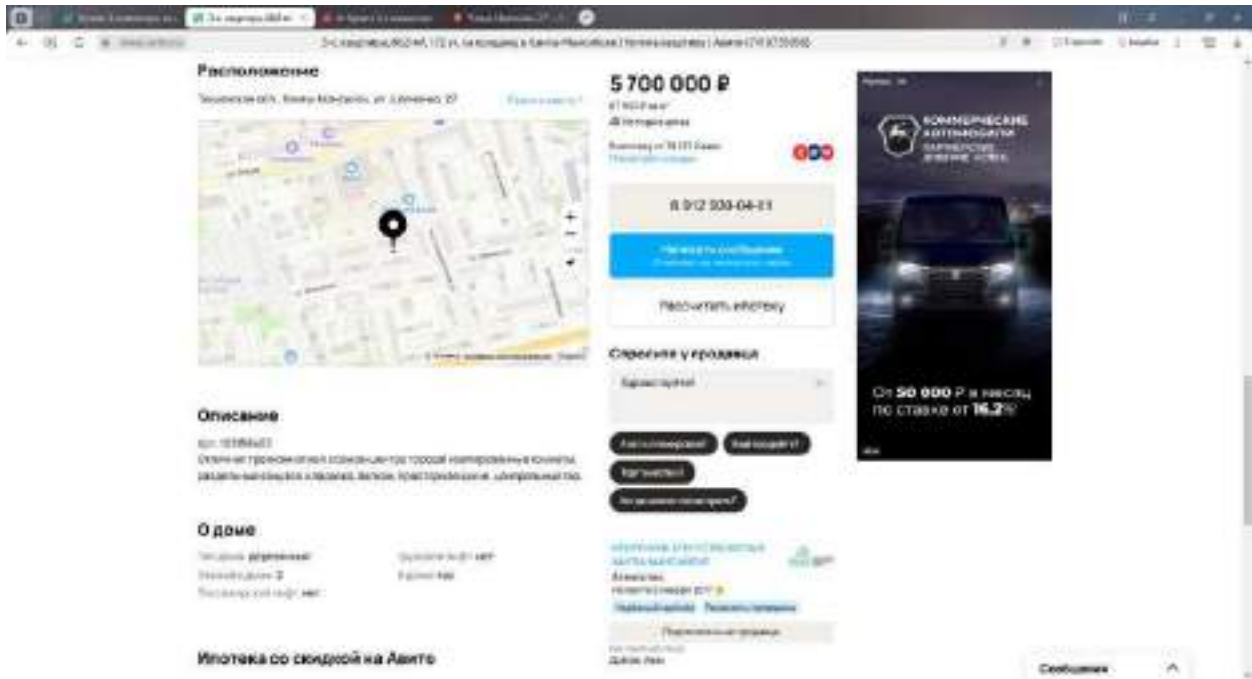




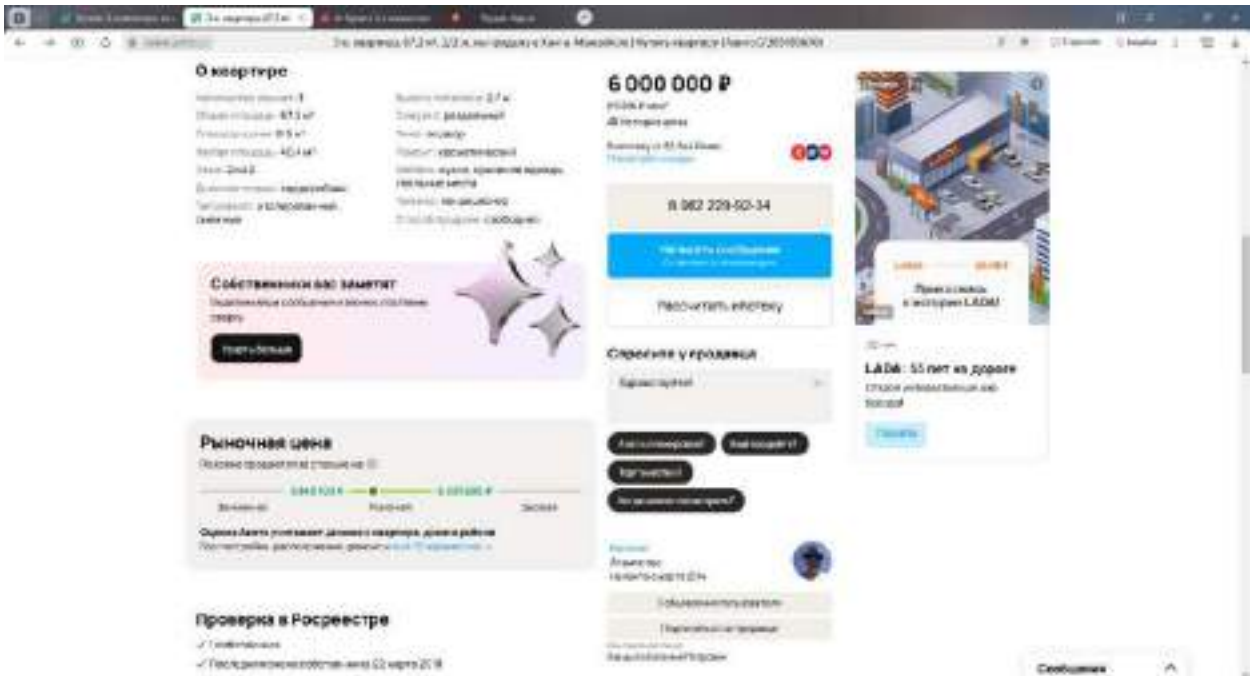
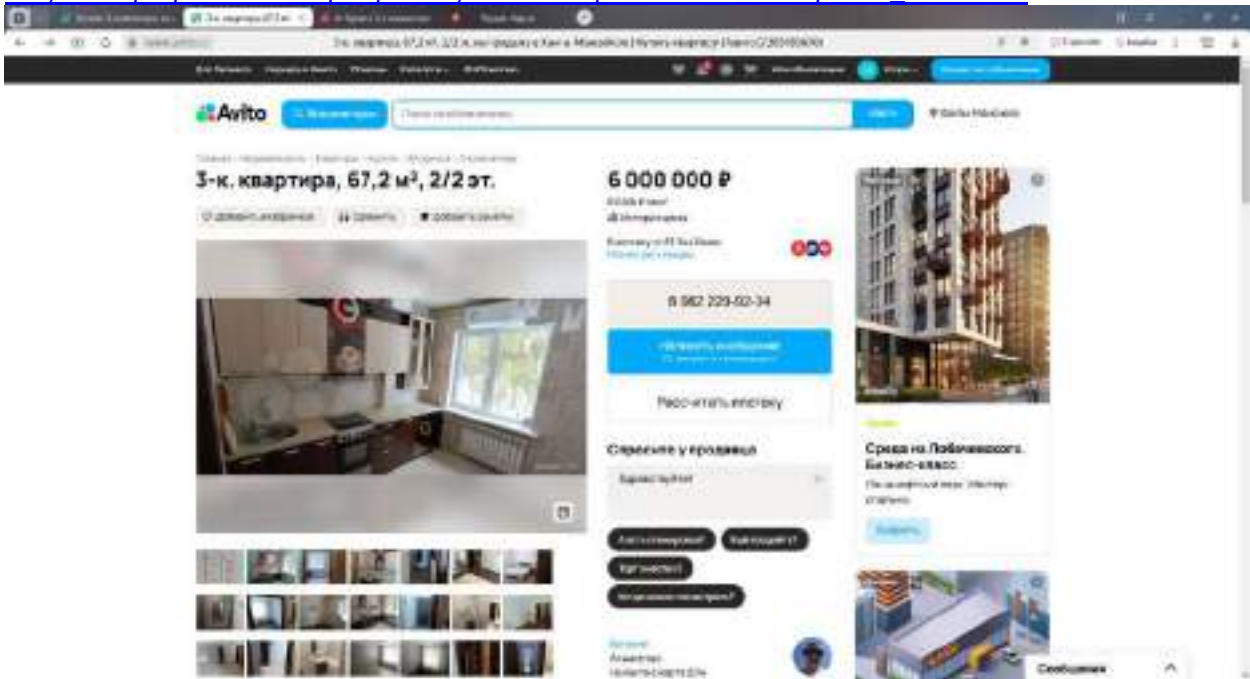
Объекты-аналоги для оцениваемой 3-х комнатной квартиры

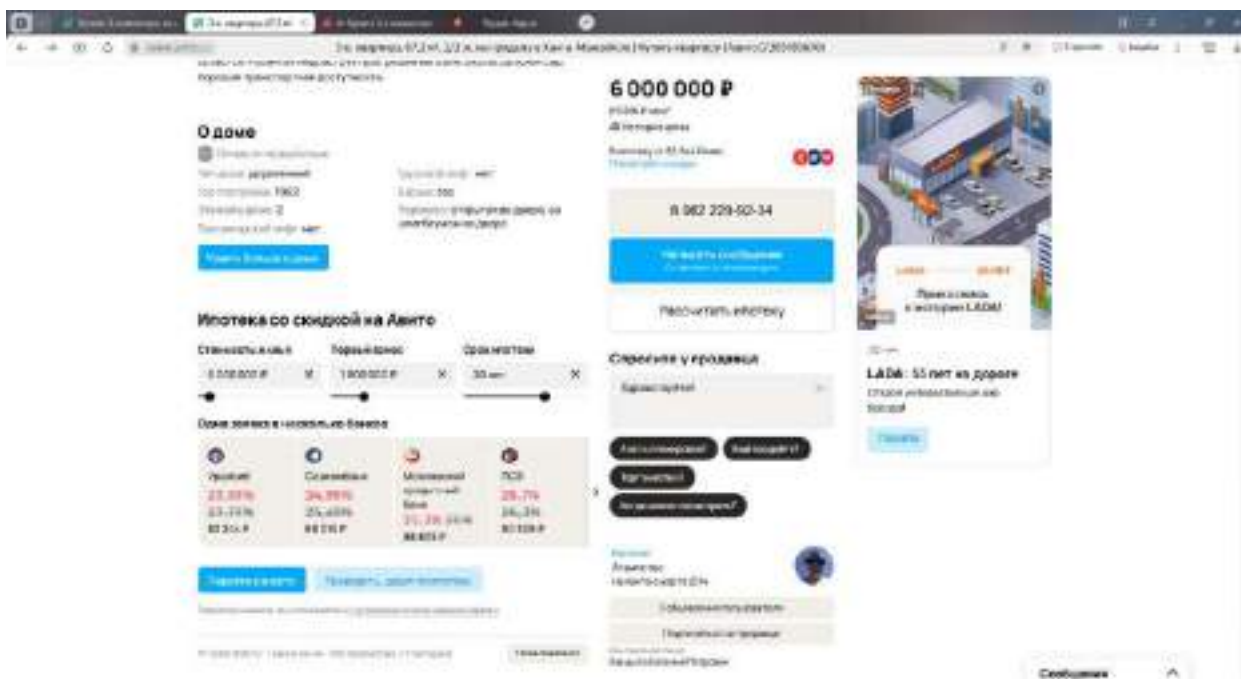
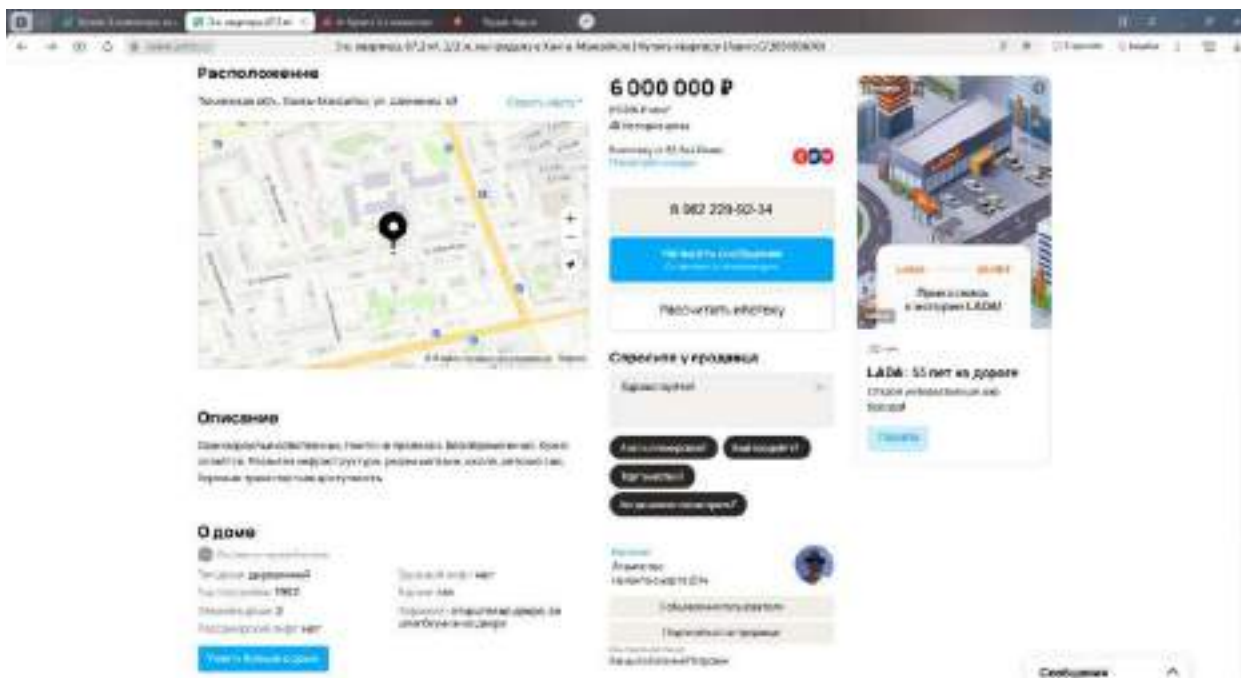
1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_648_m_12_et_7419735056?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1Y2VIZUNqMTIveHlaNHVuljt9tskYBD8AAAA

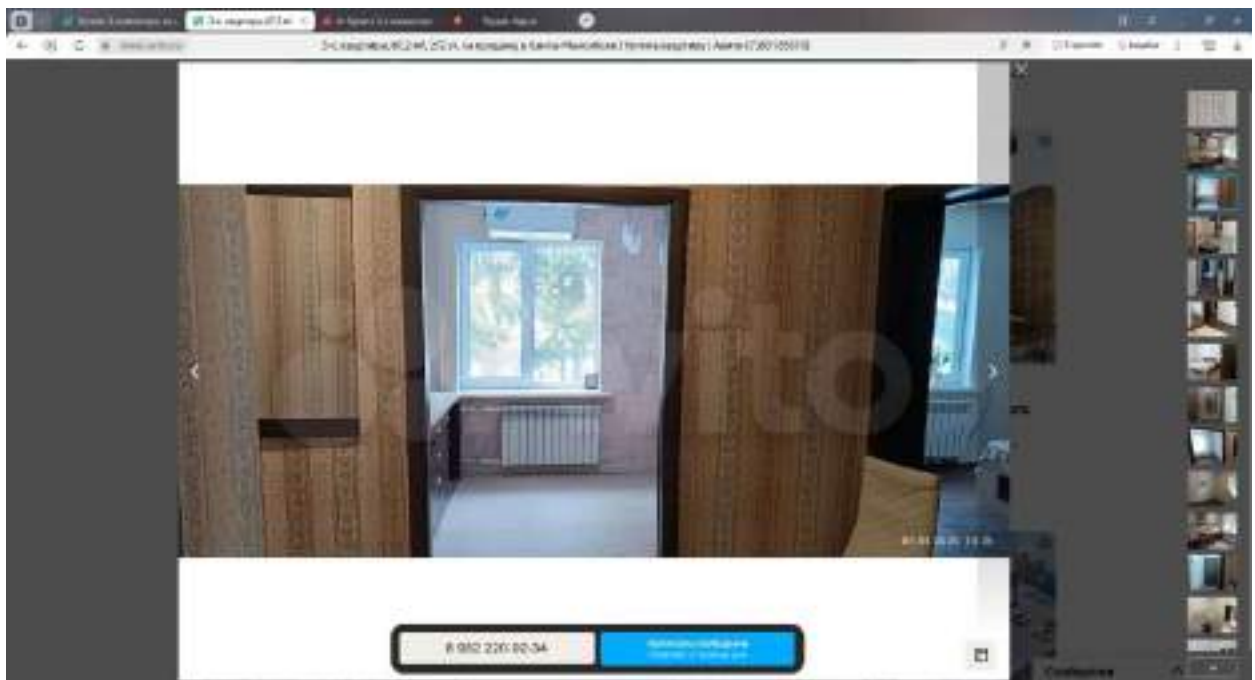
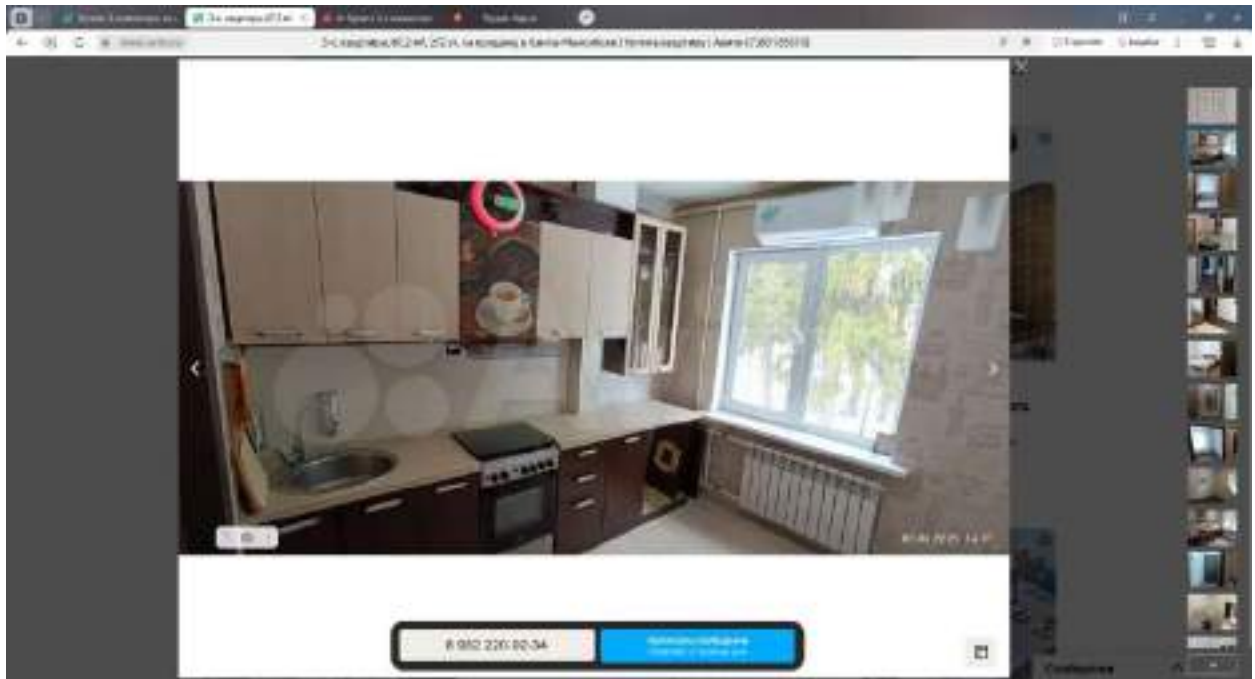


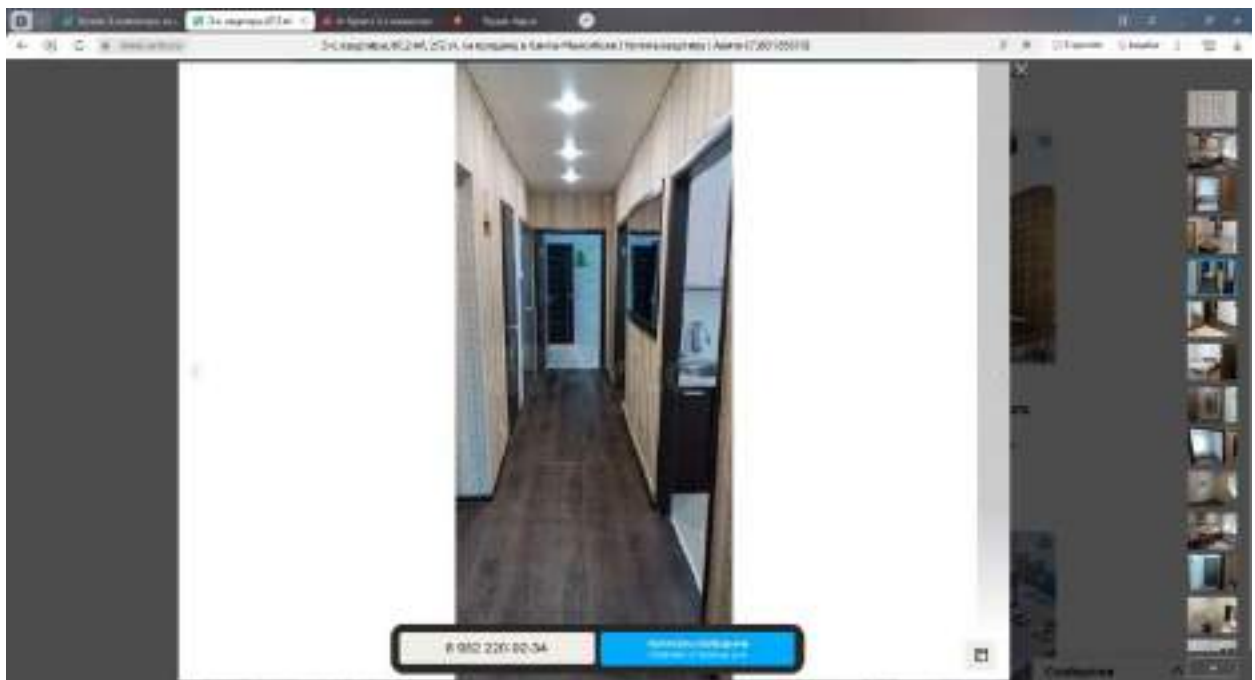
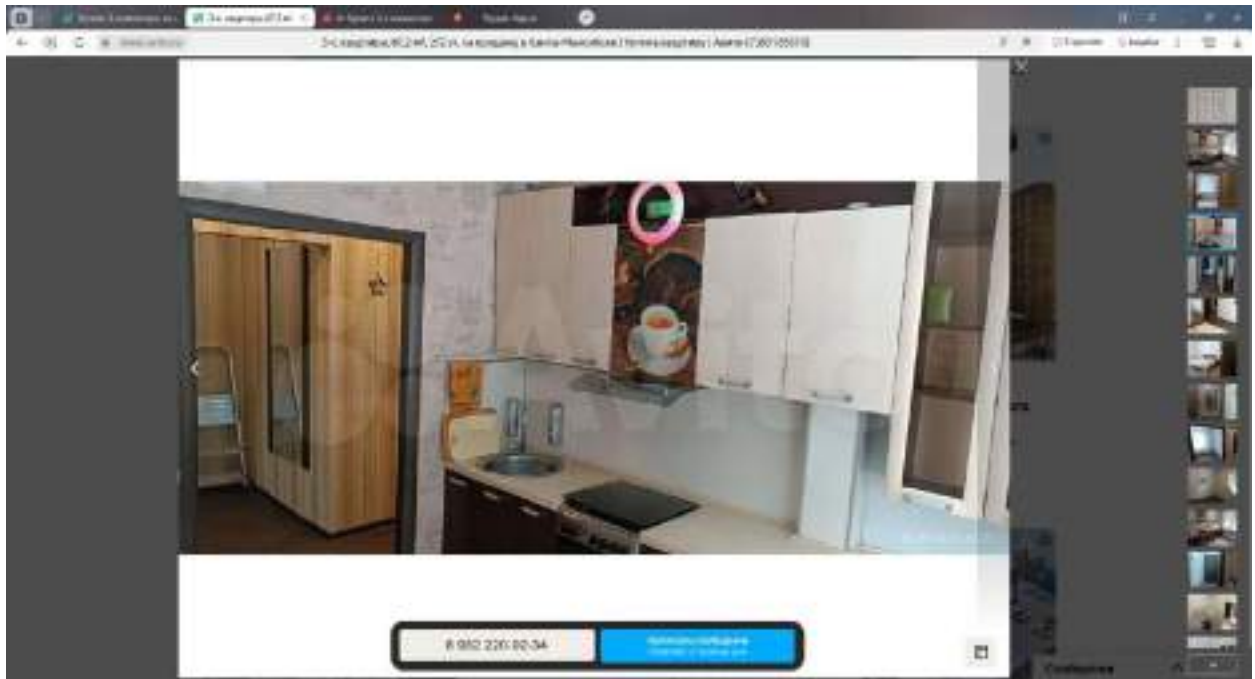


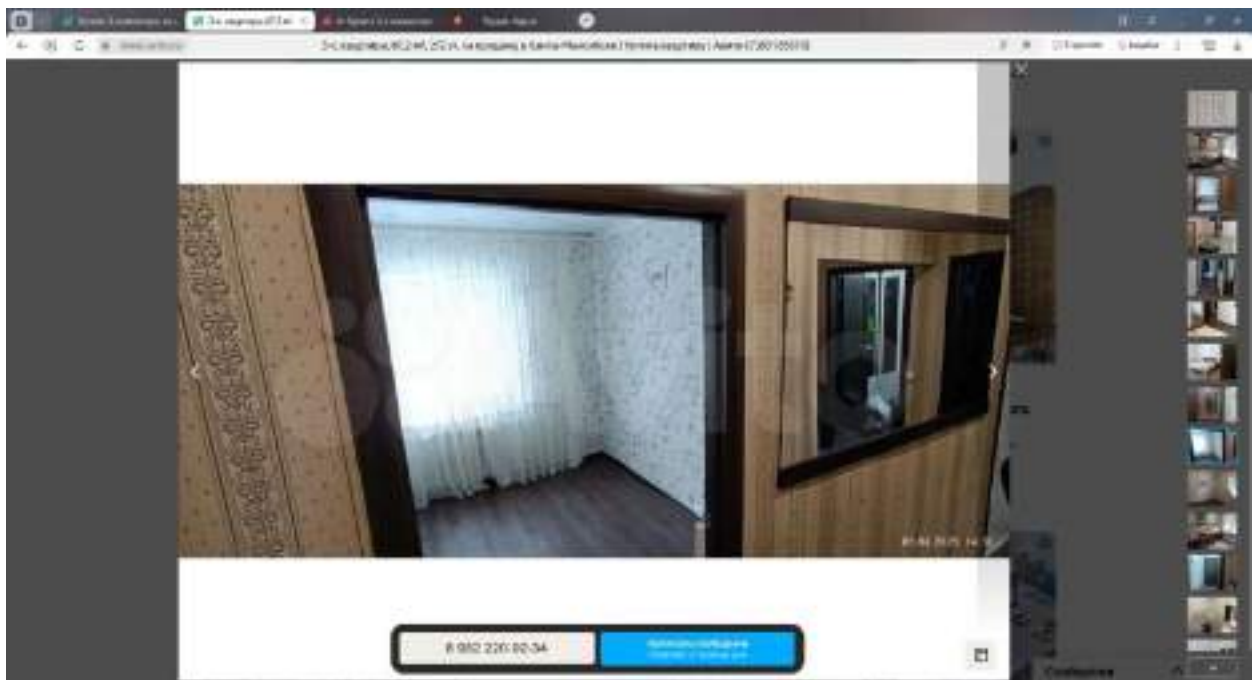
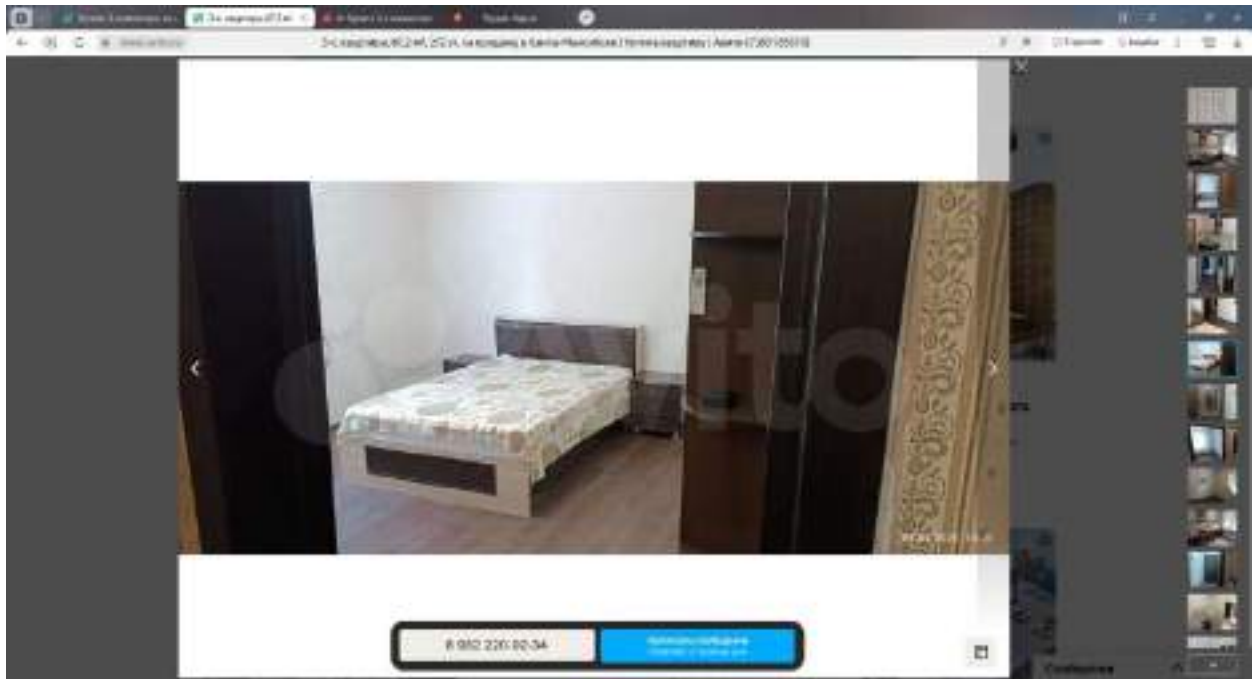
2. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_672_m_22_et_7265185670?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyZ2xOOE9qZUs5UnNRUU9KIjt9Y5o_mz8AAAA

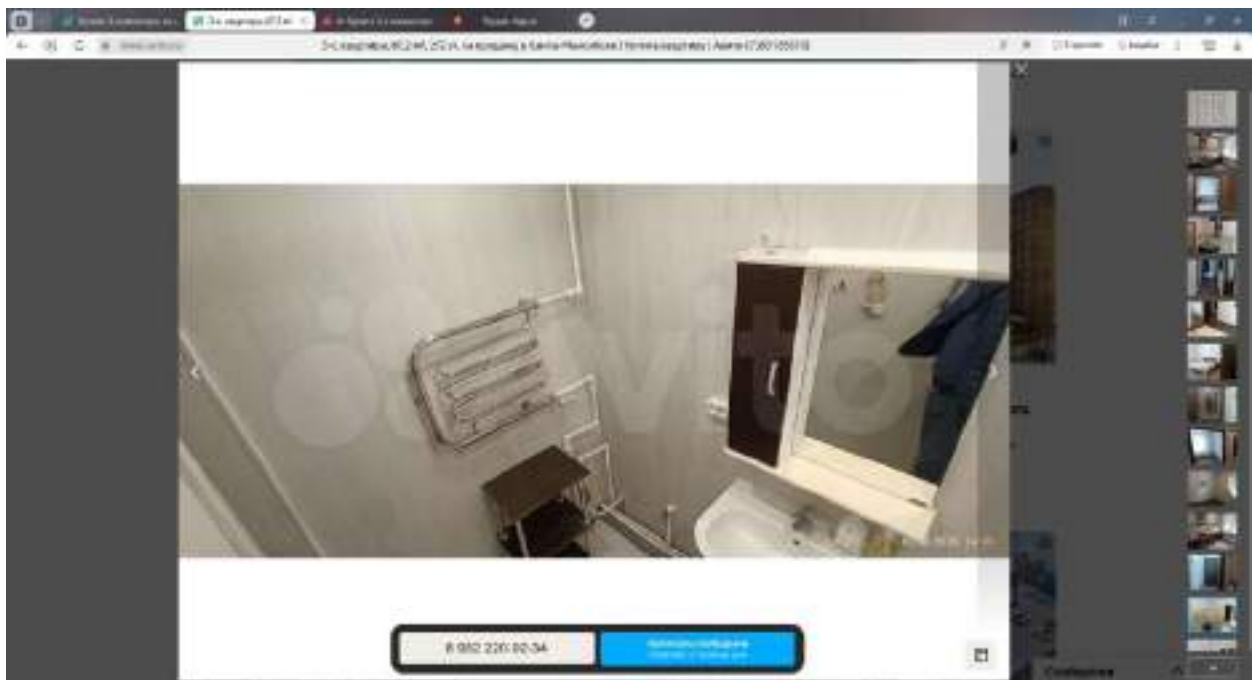
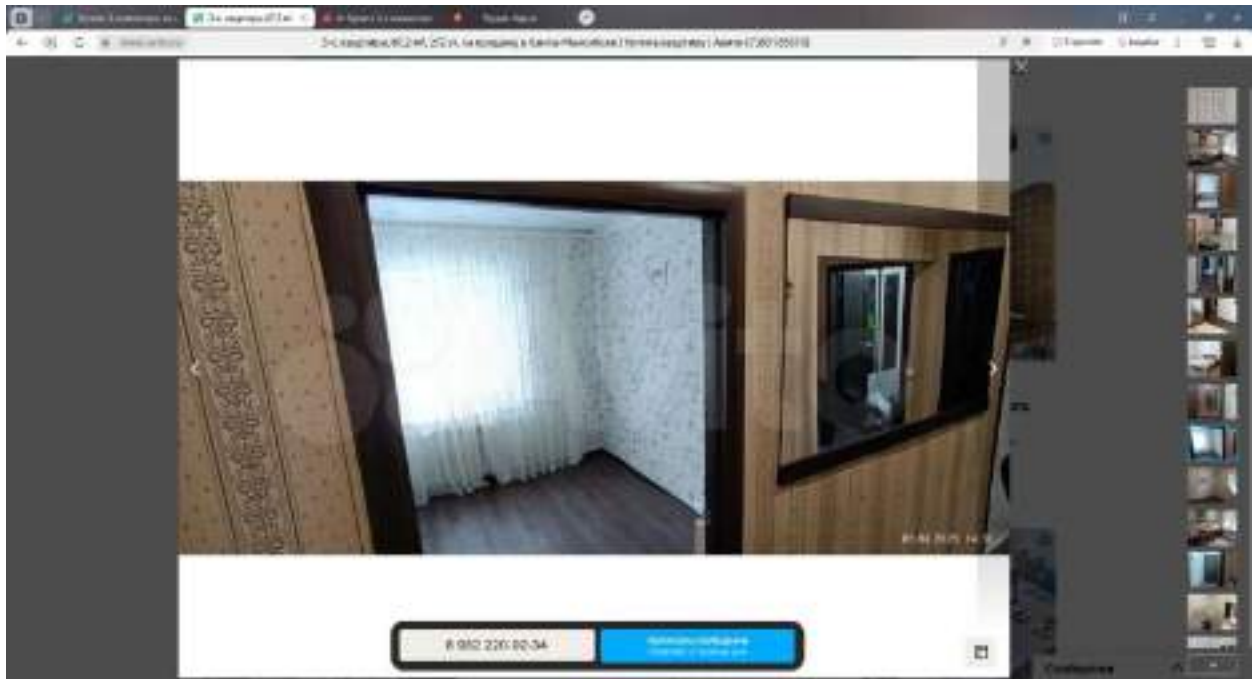


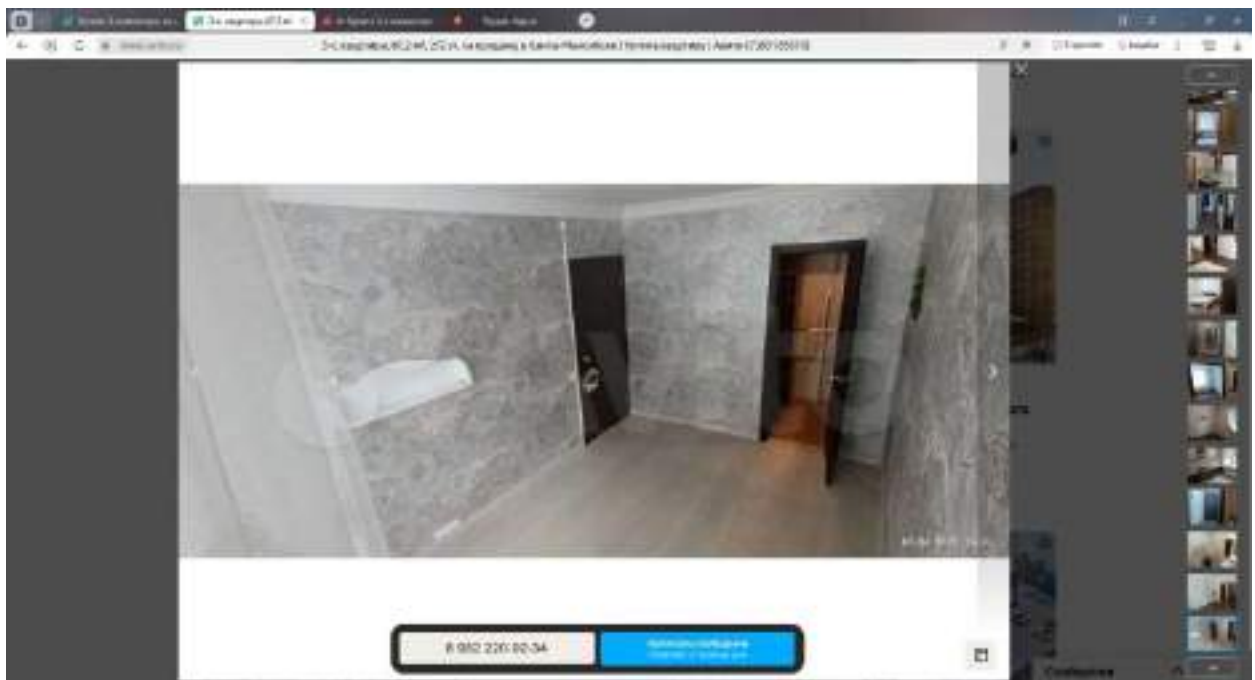
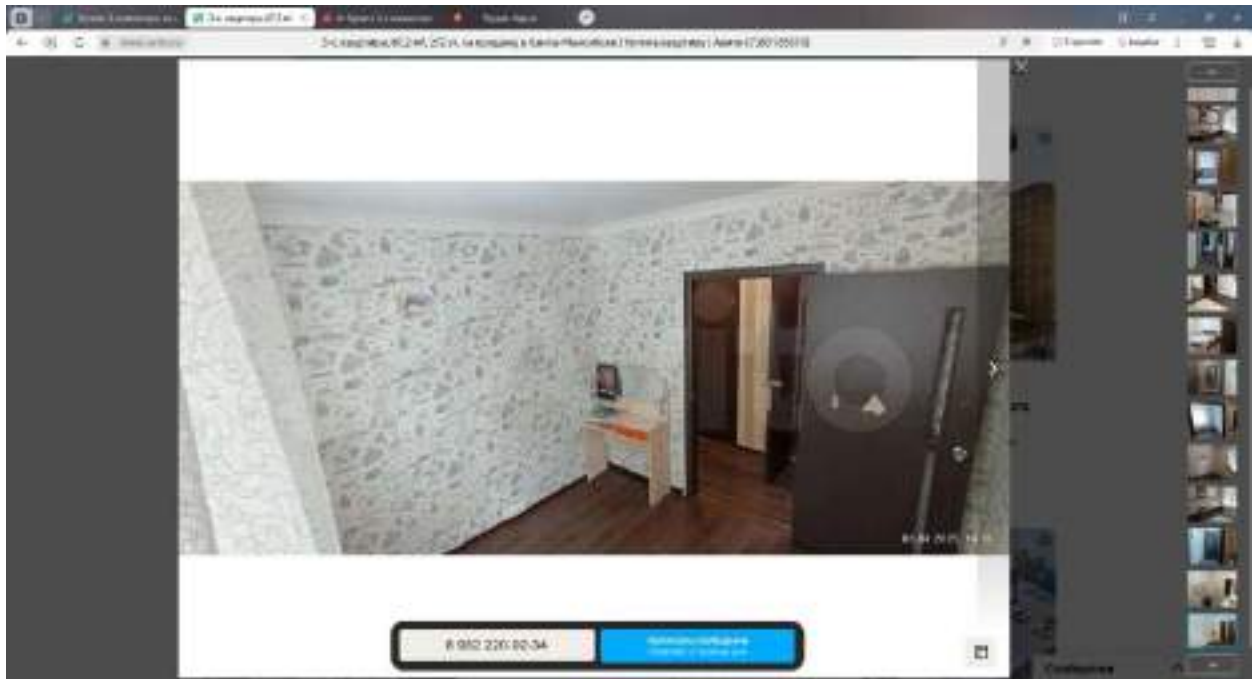


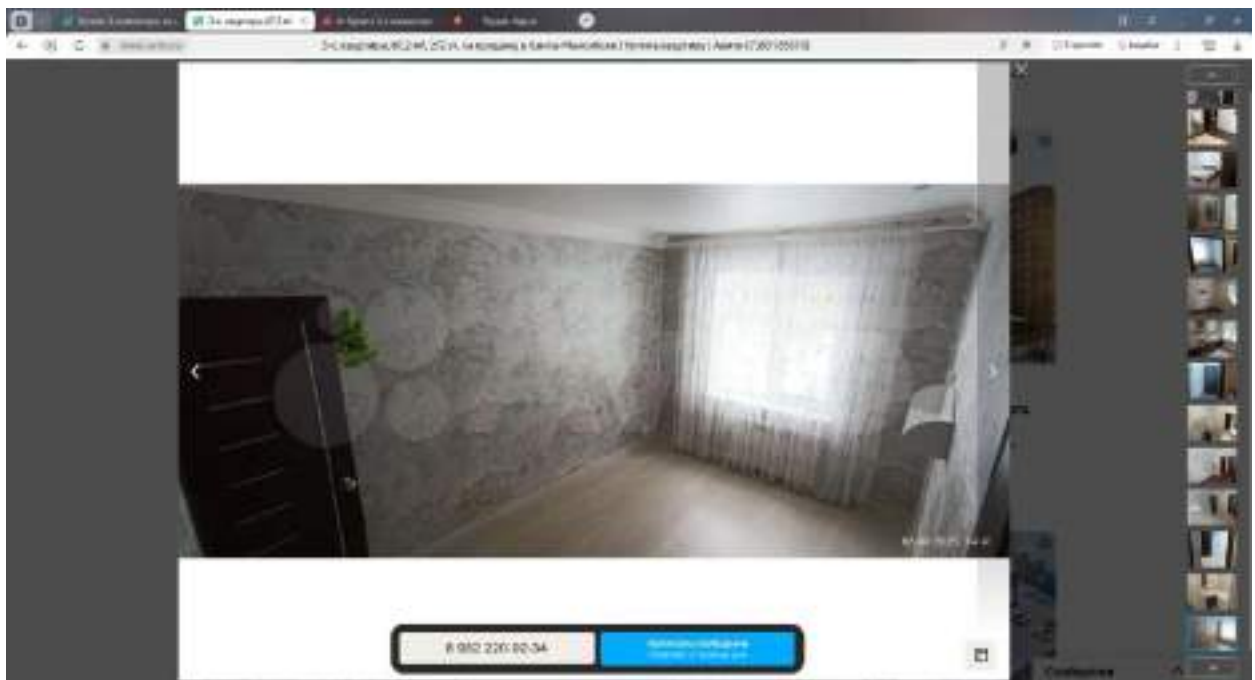
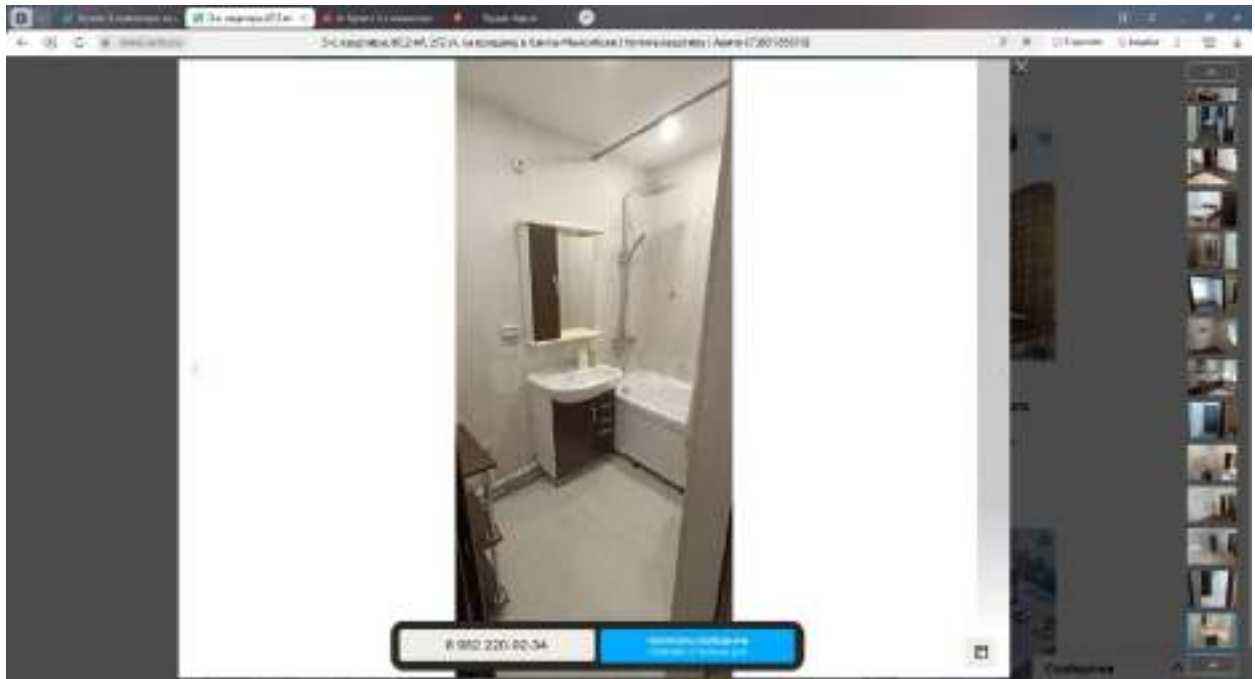


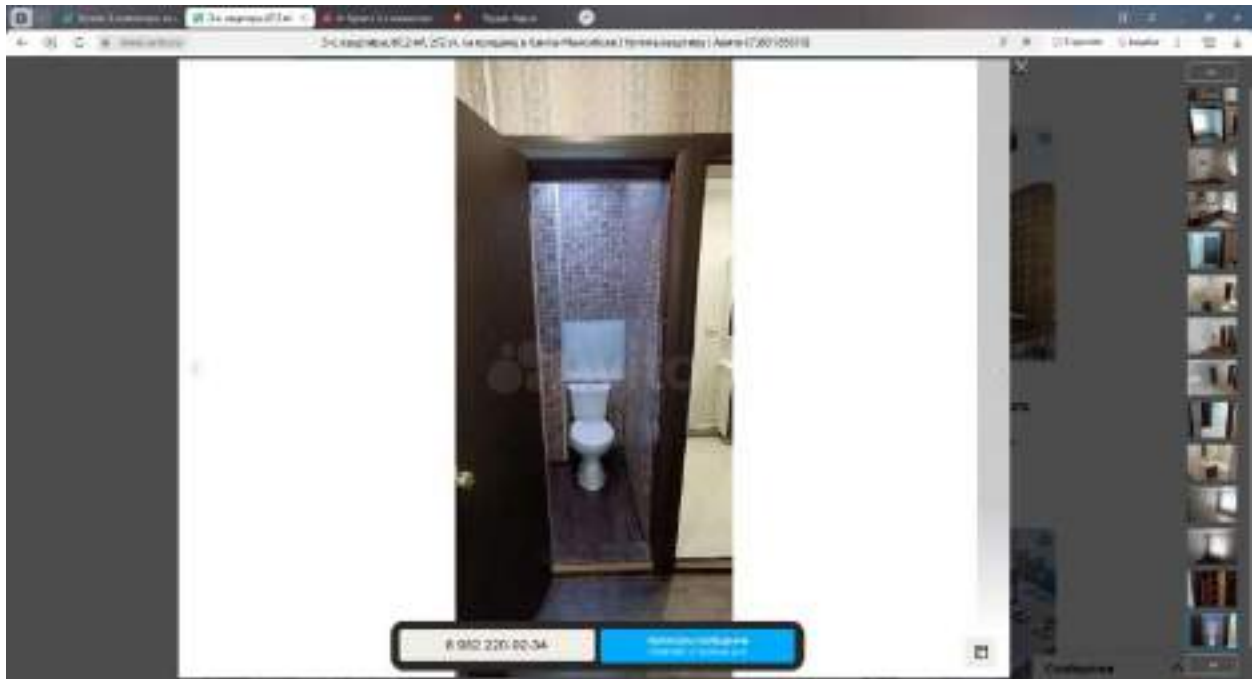




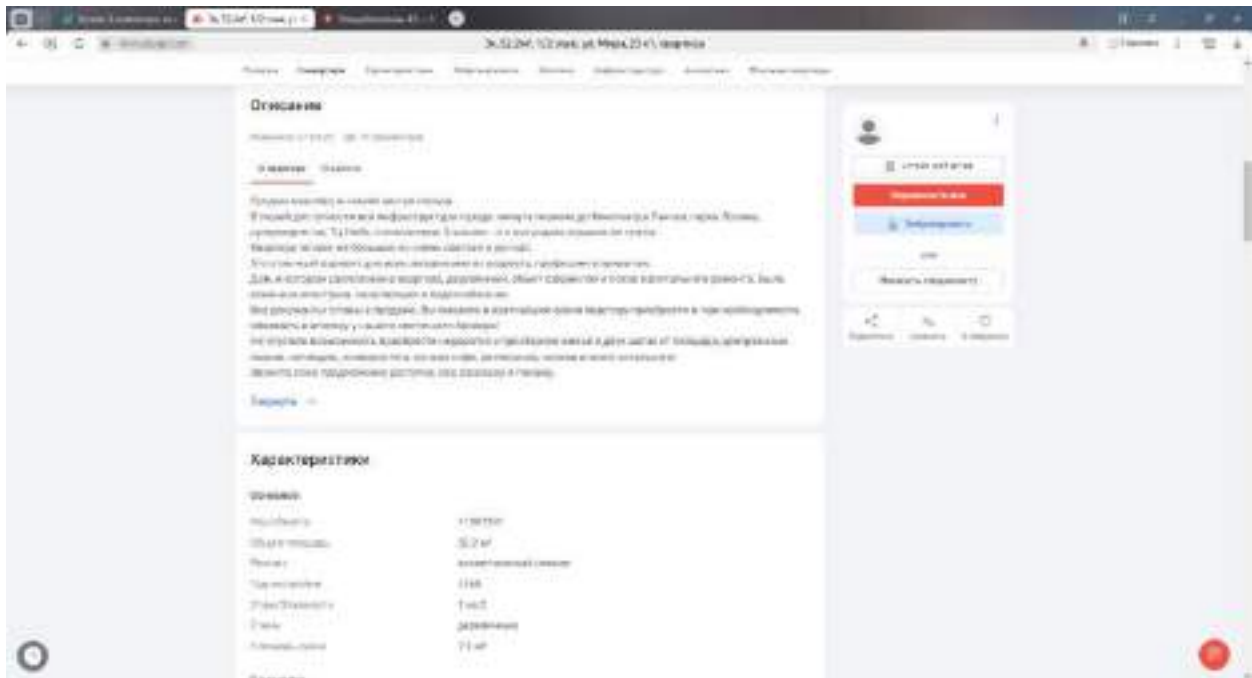
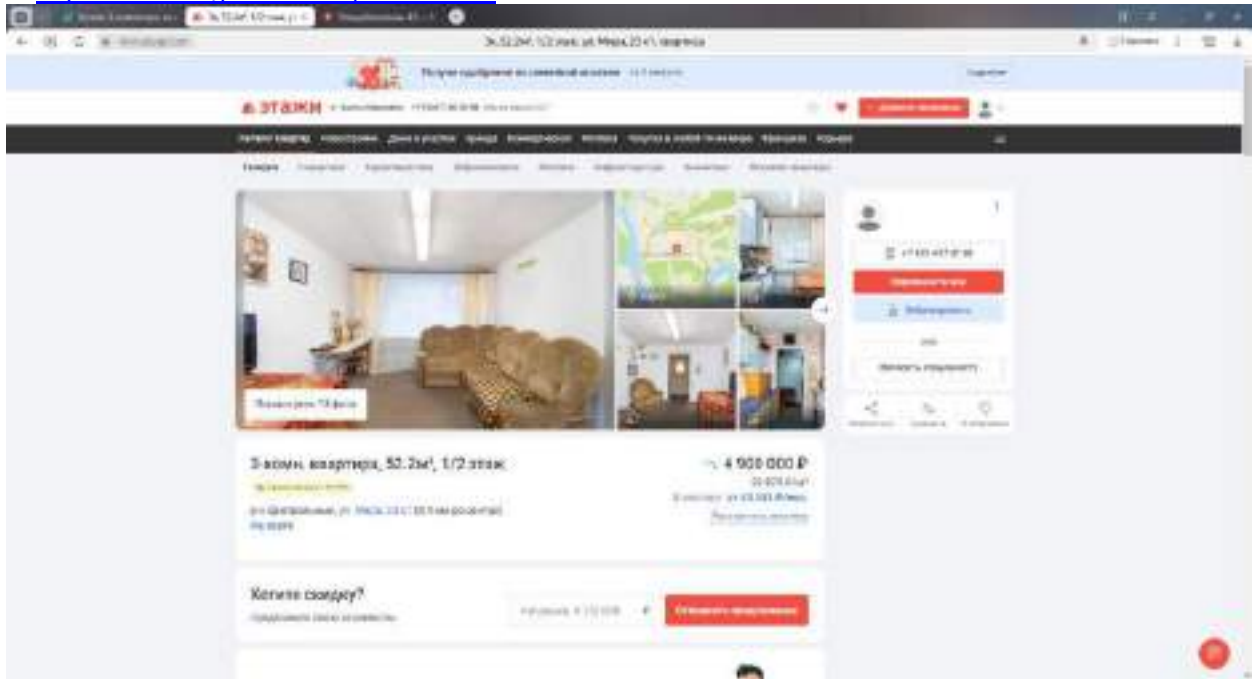


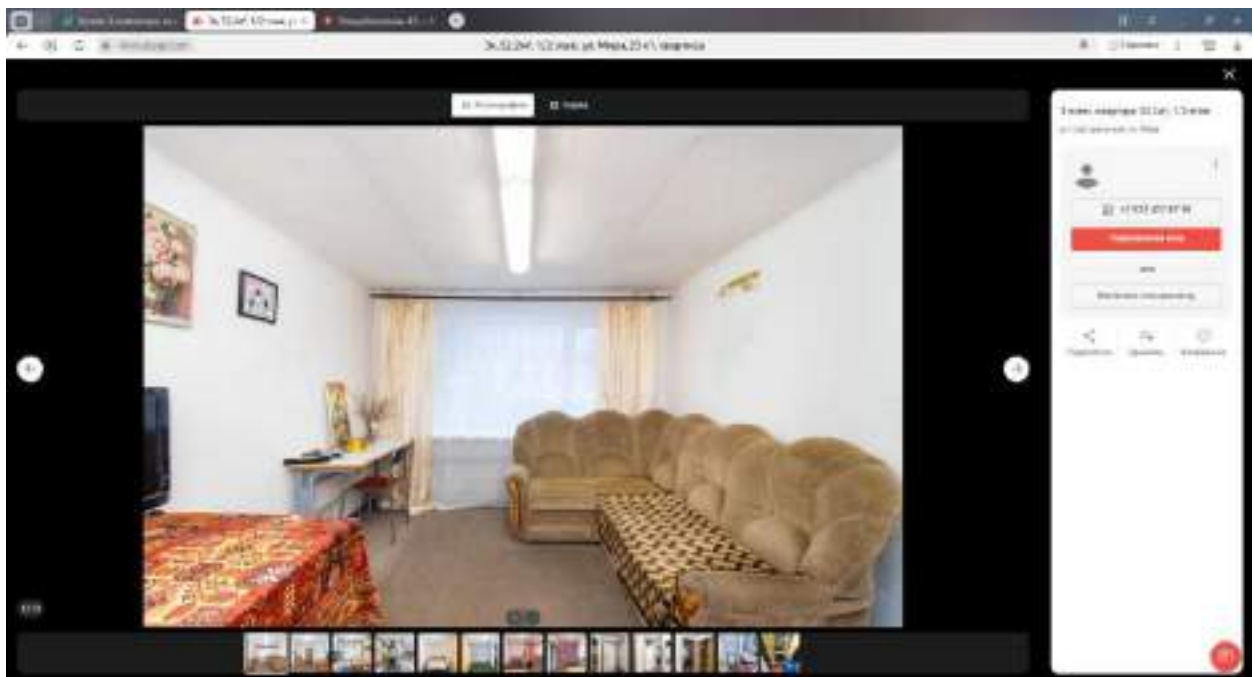
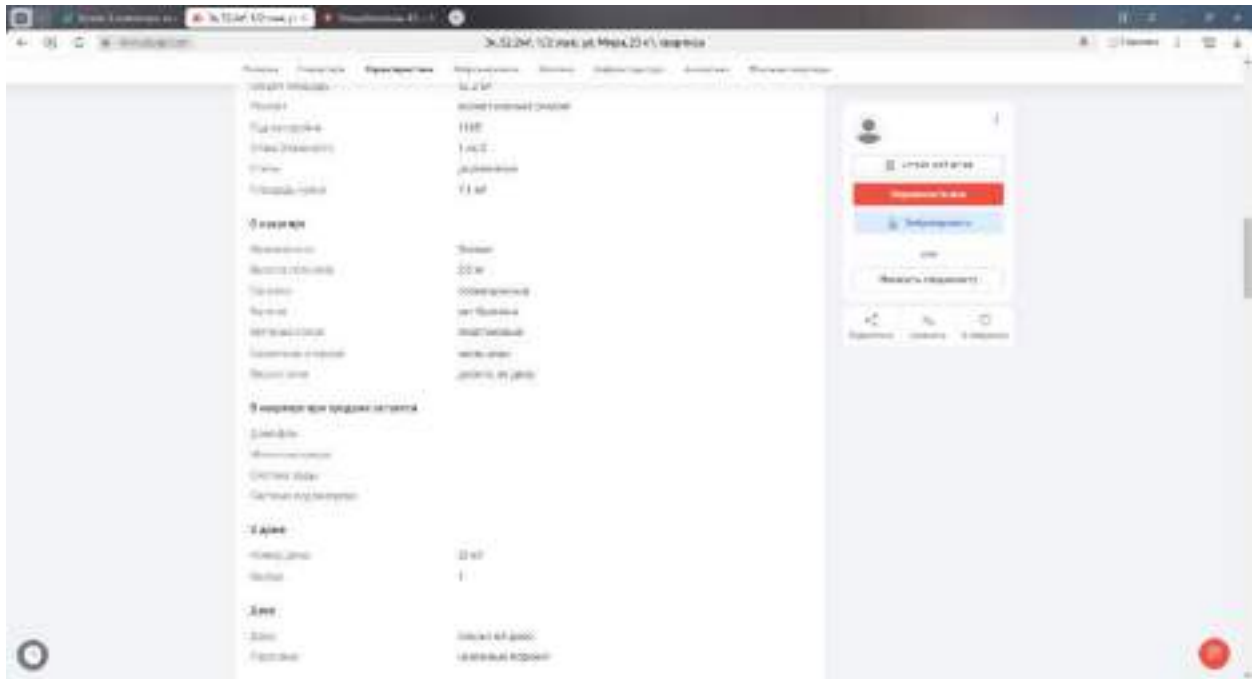


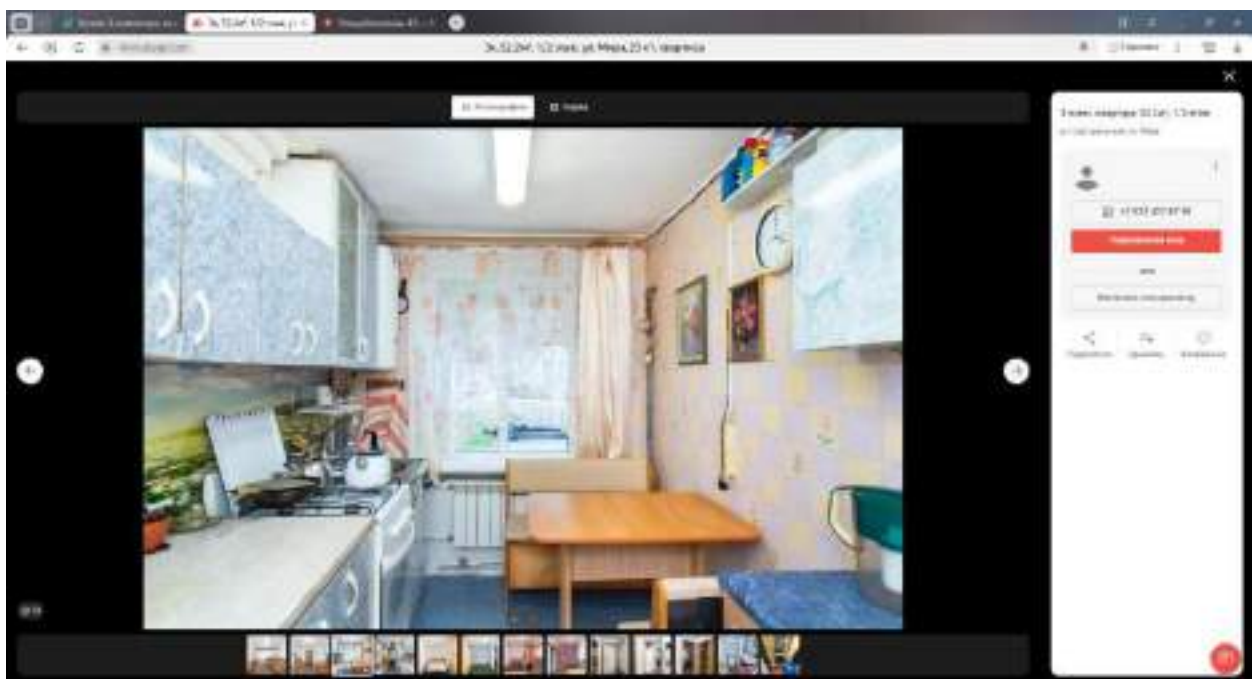
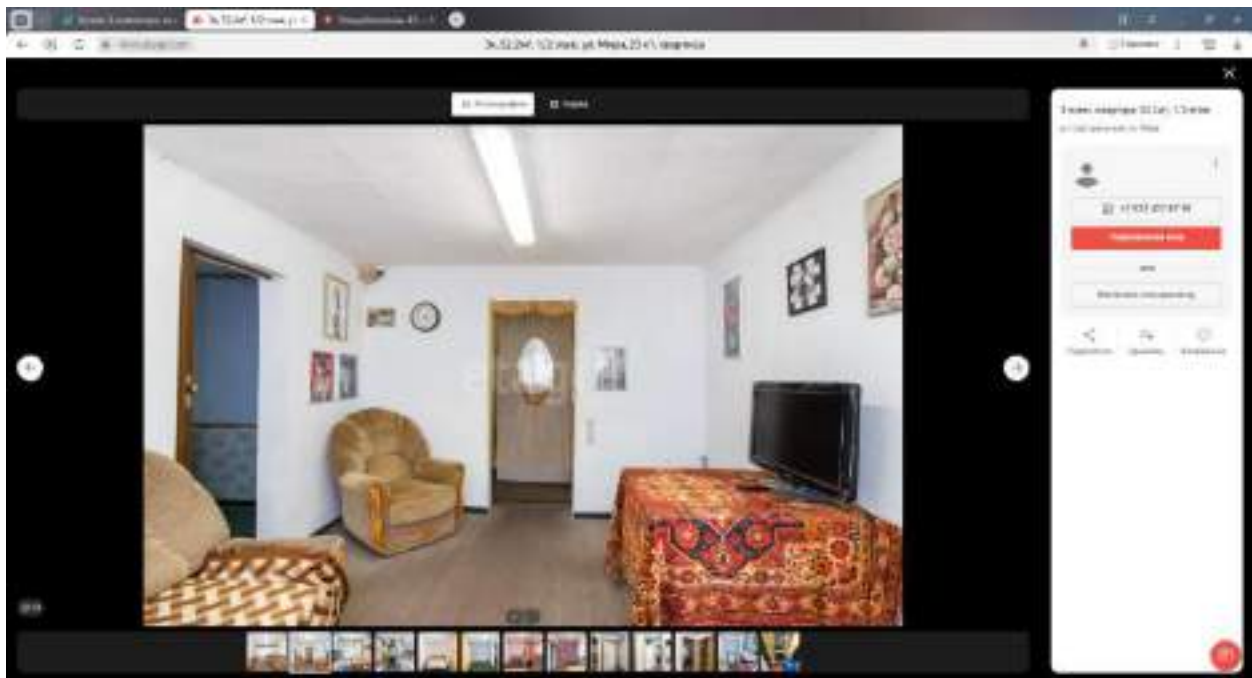


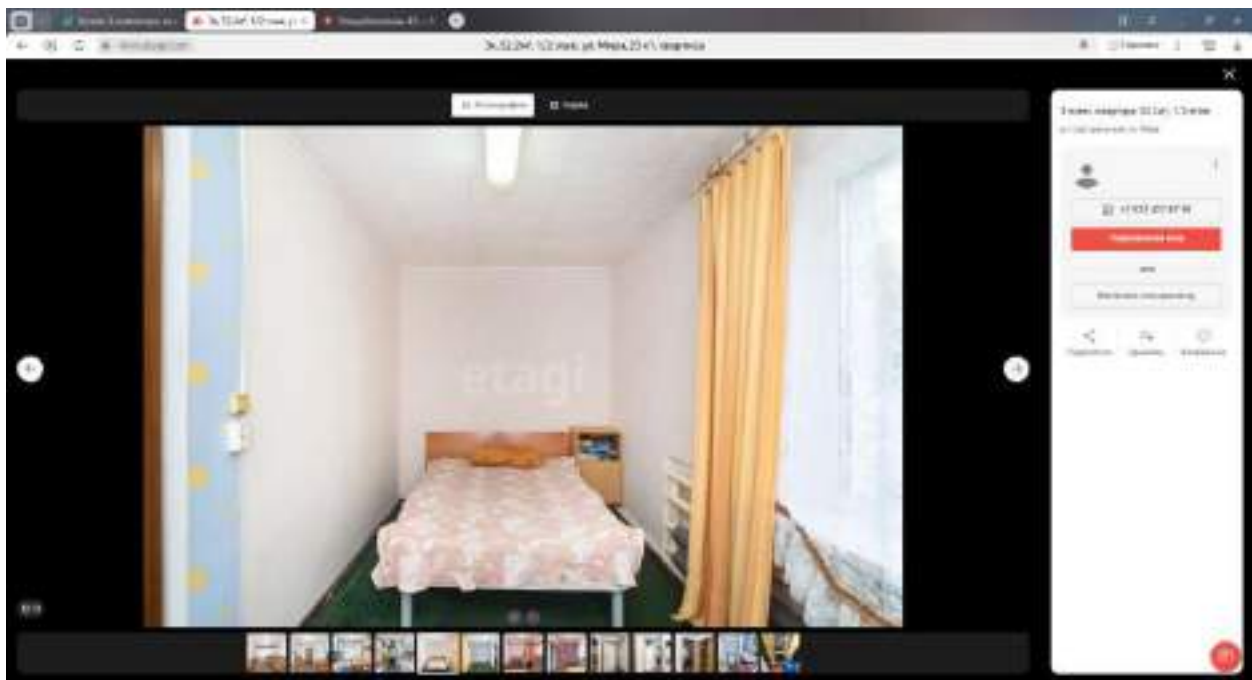
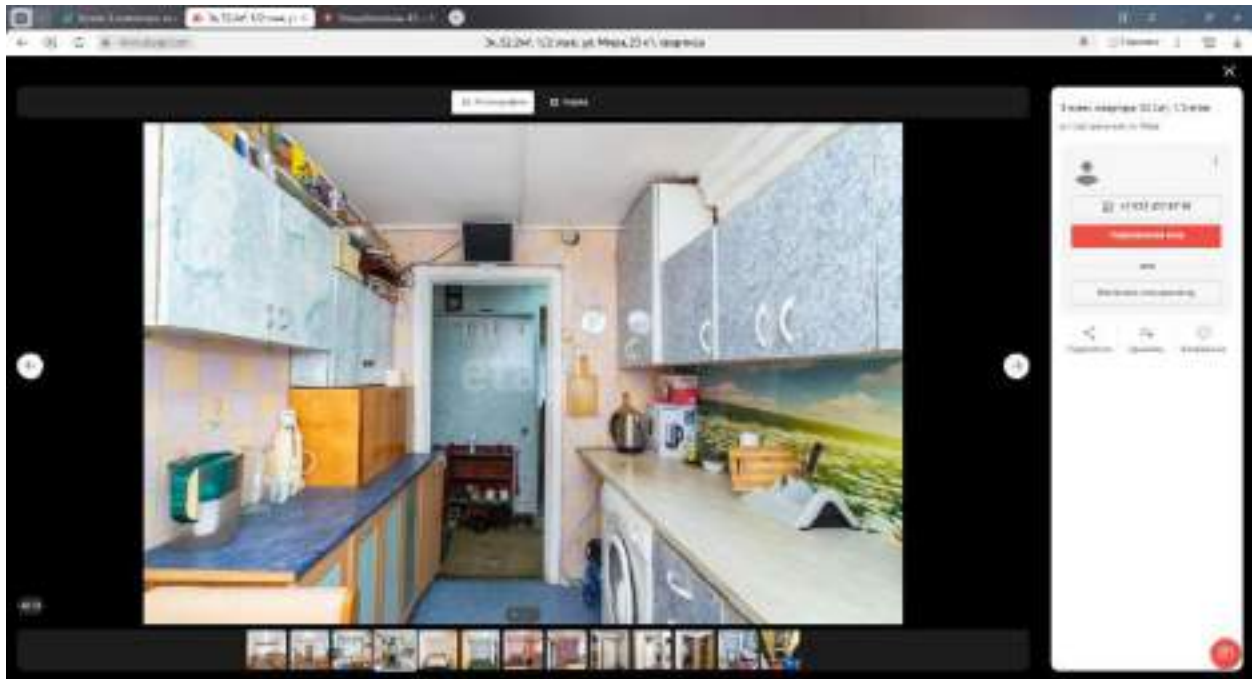


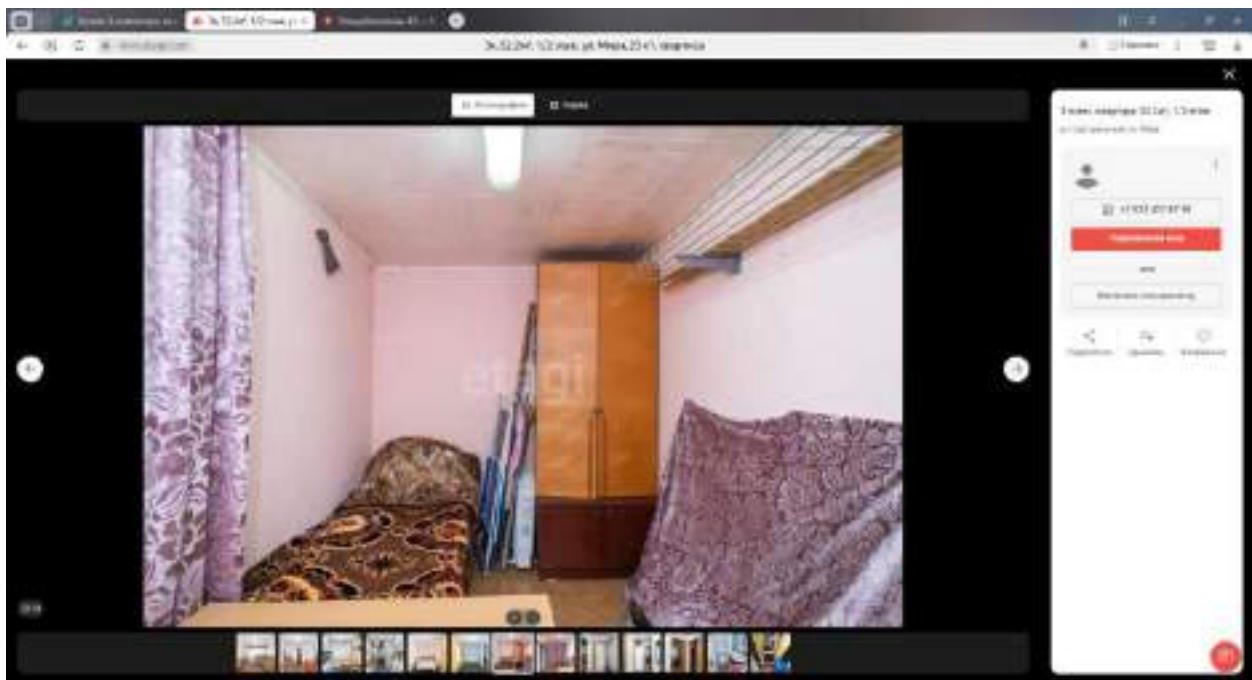
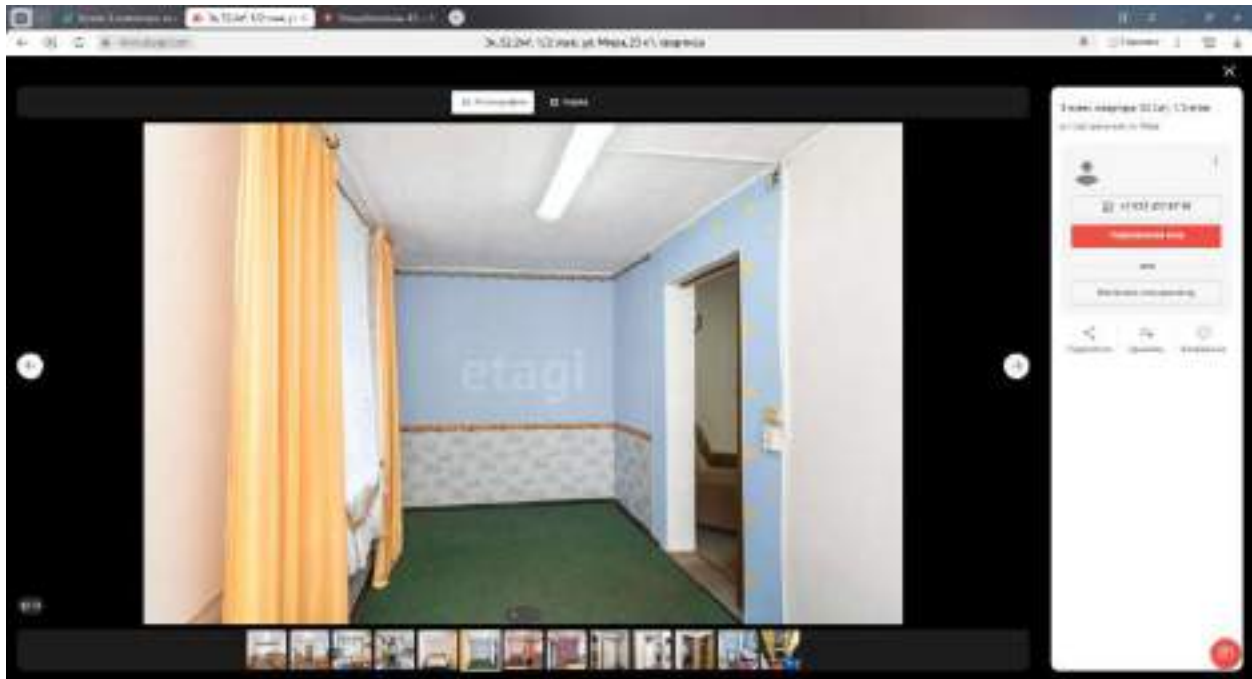
3. <https://kfm.etagi.com/realty/11507541/>

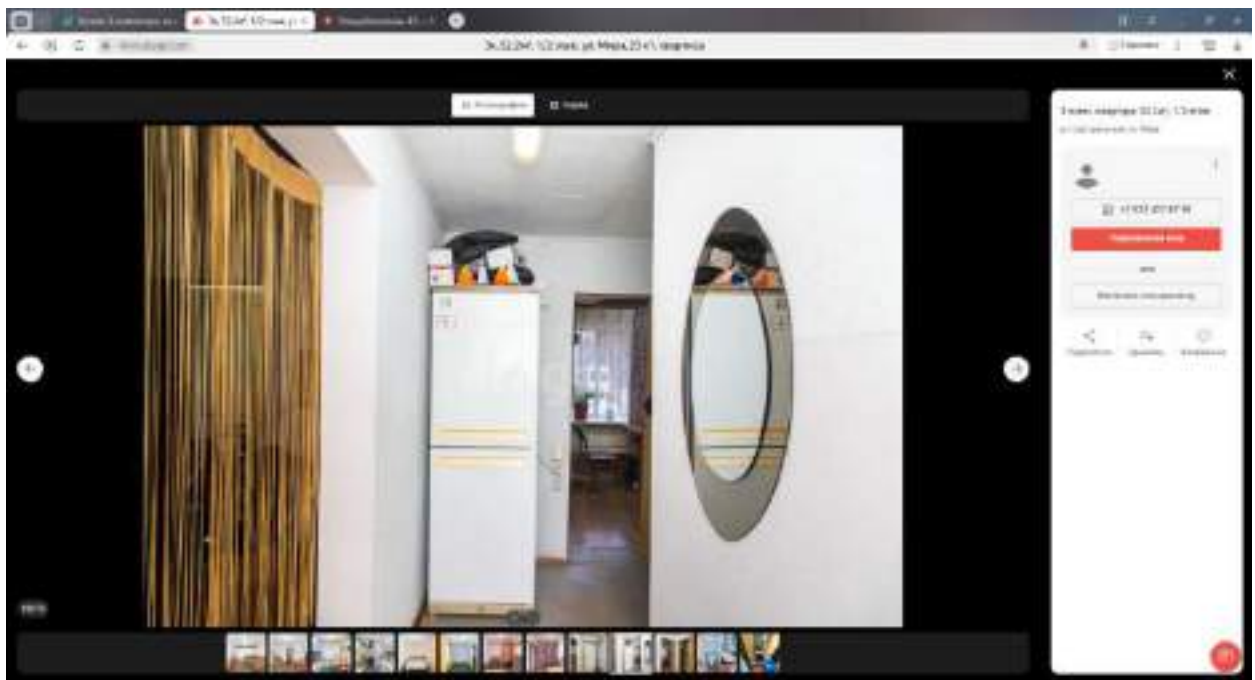
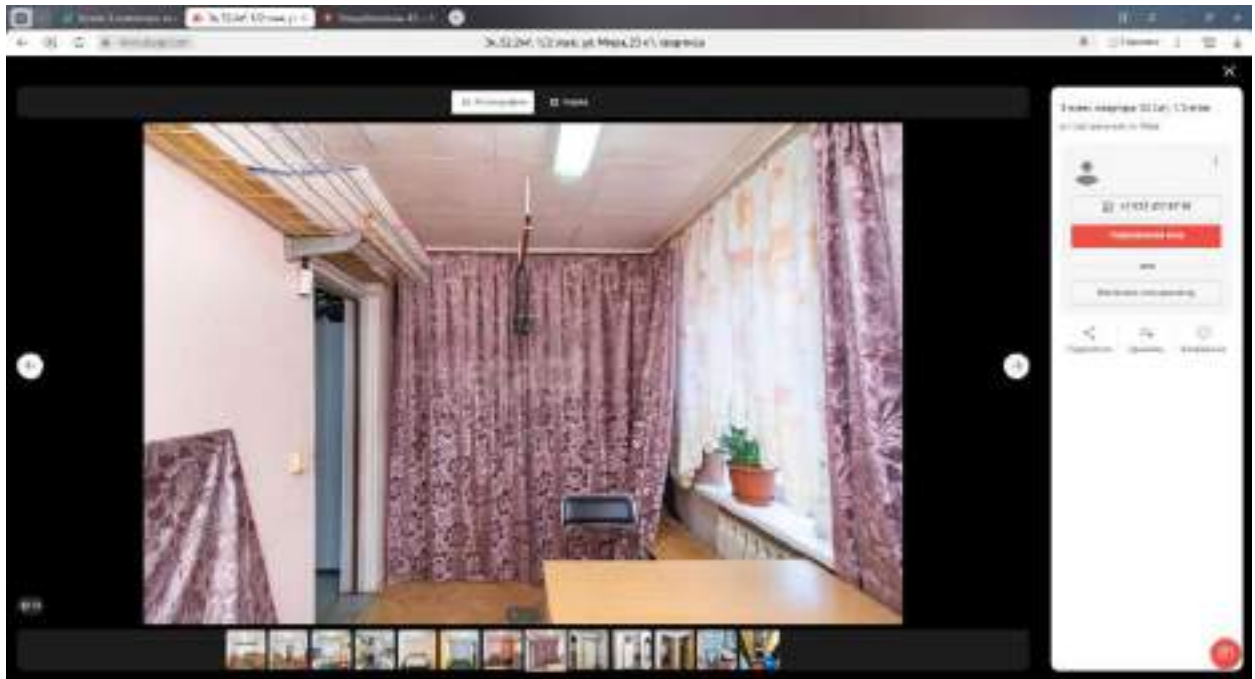


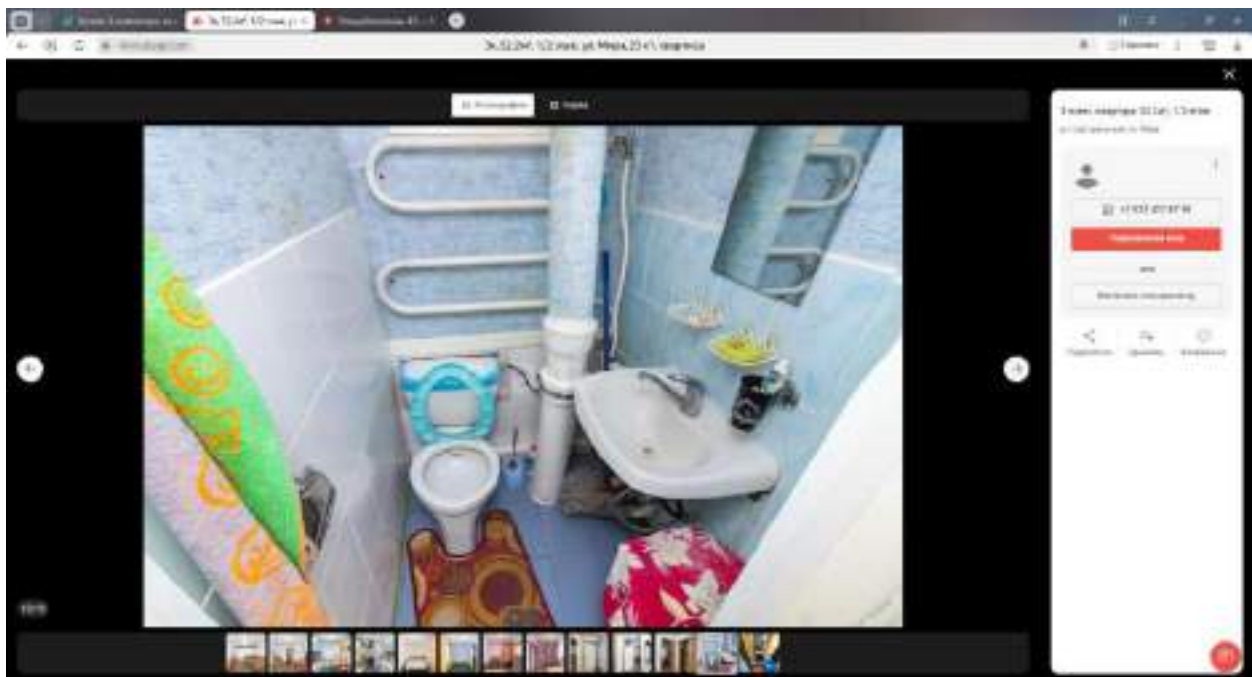
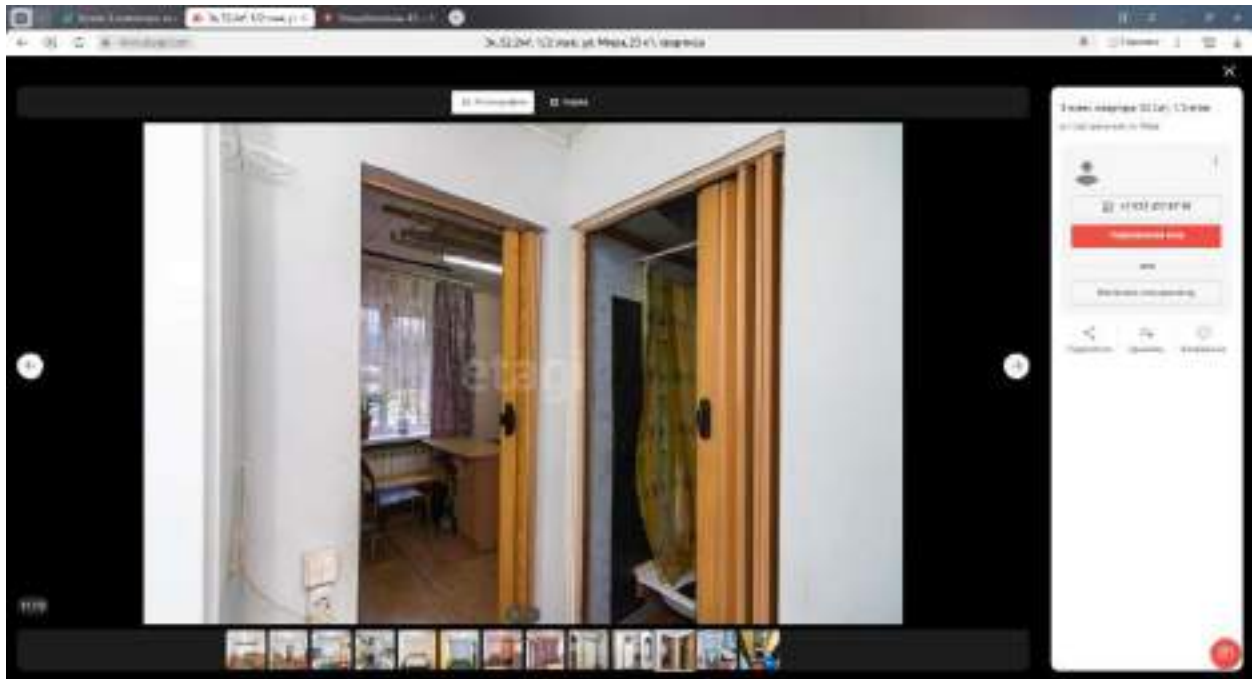


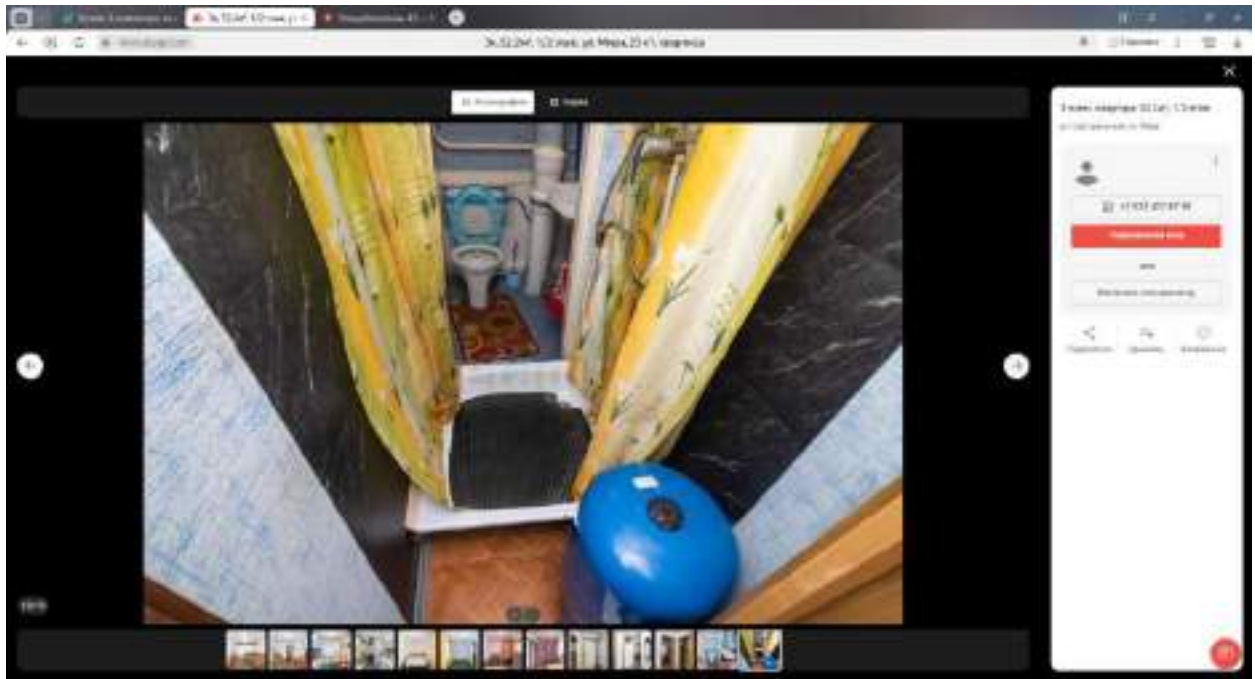




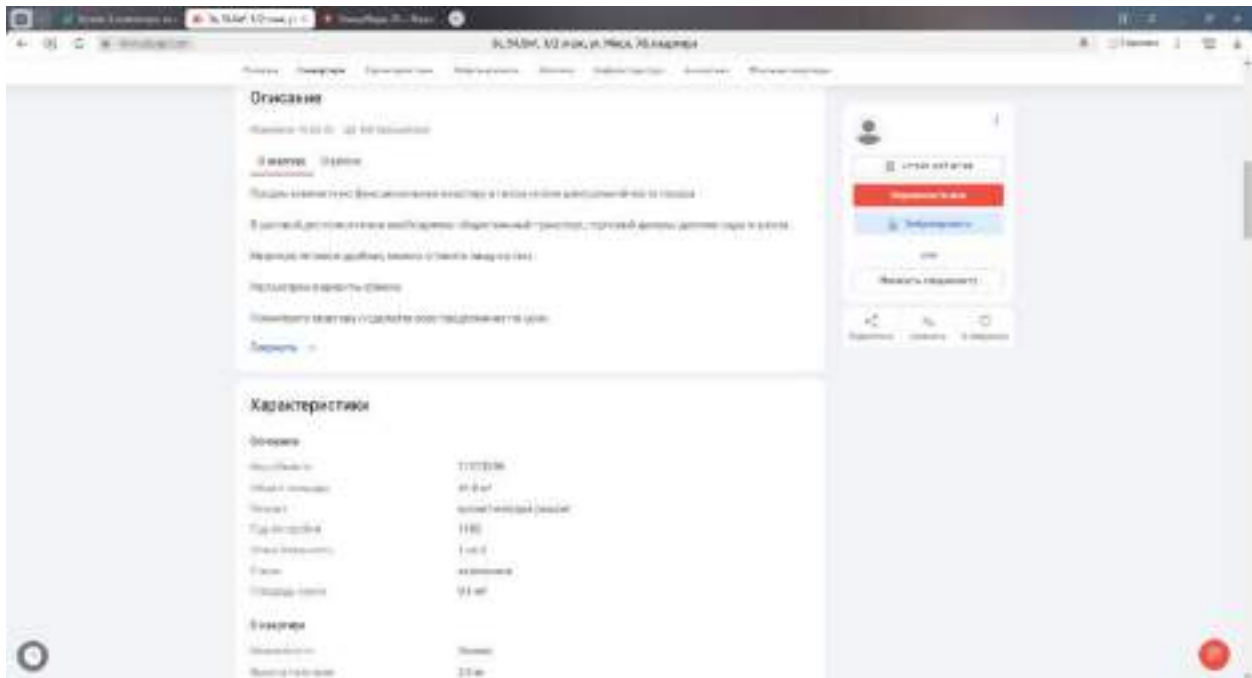
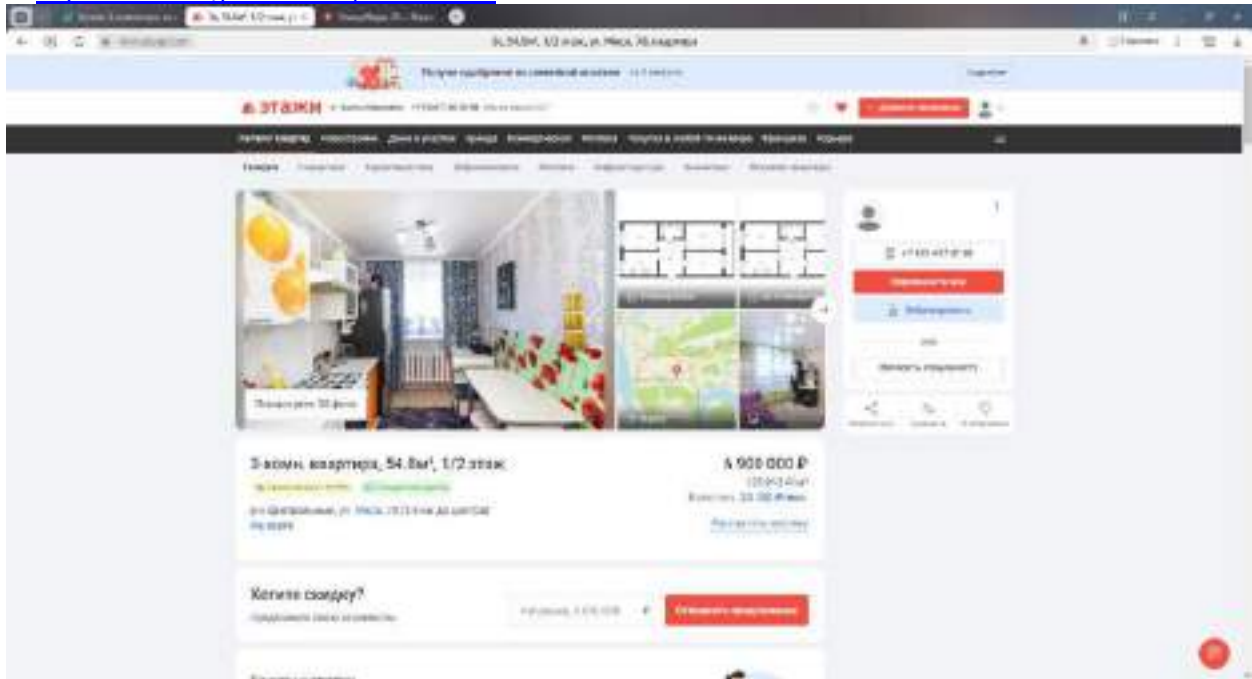


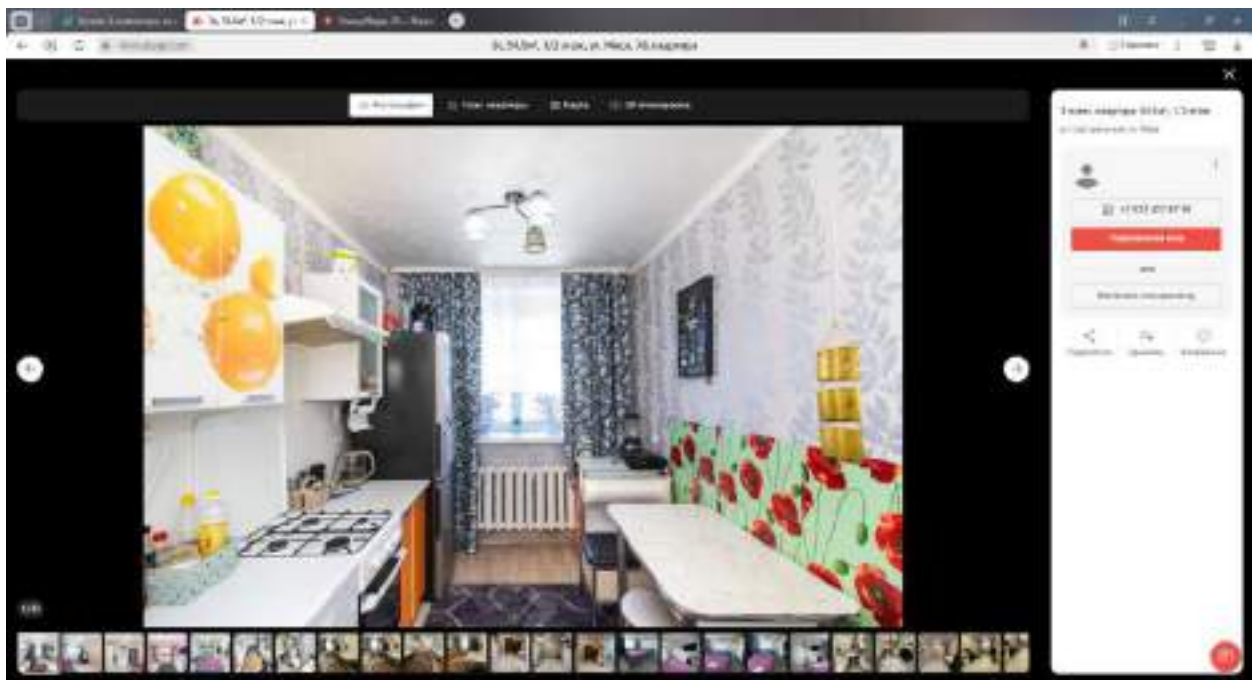
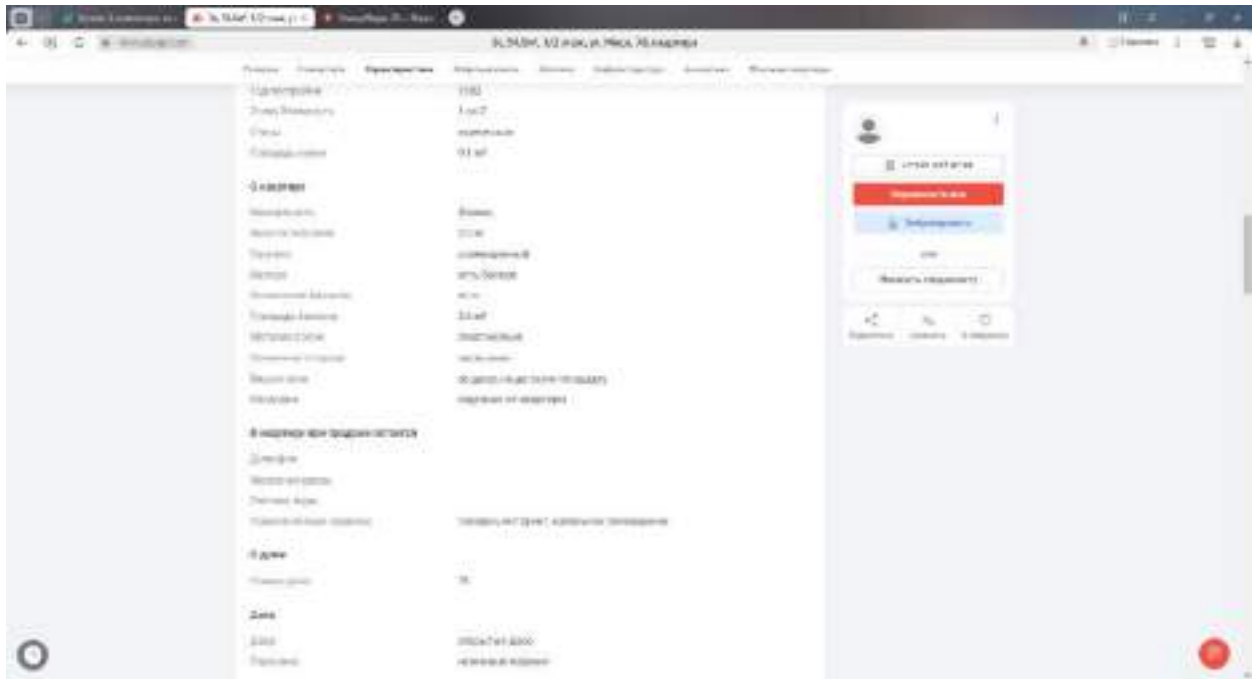


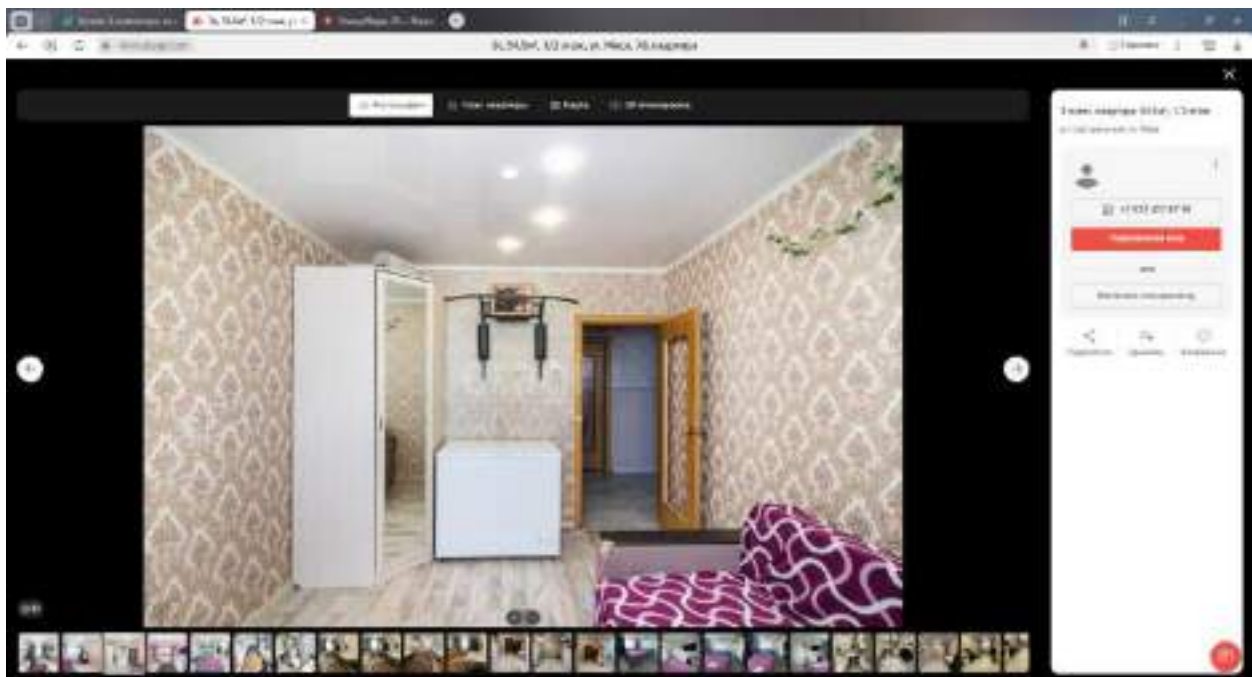
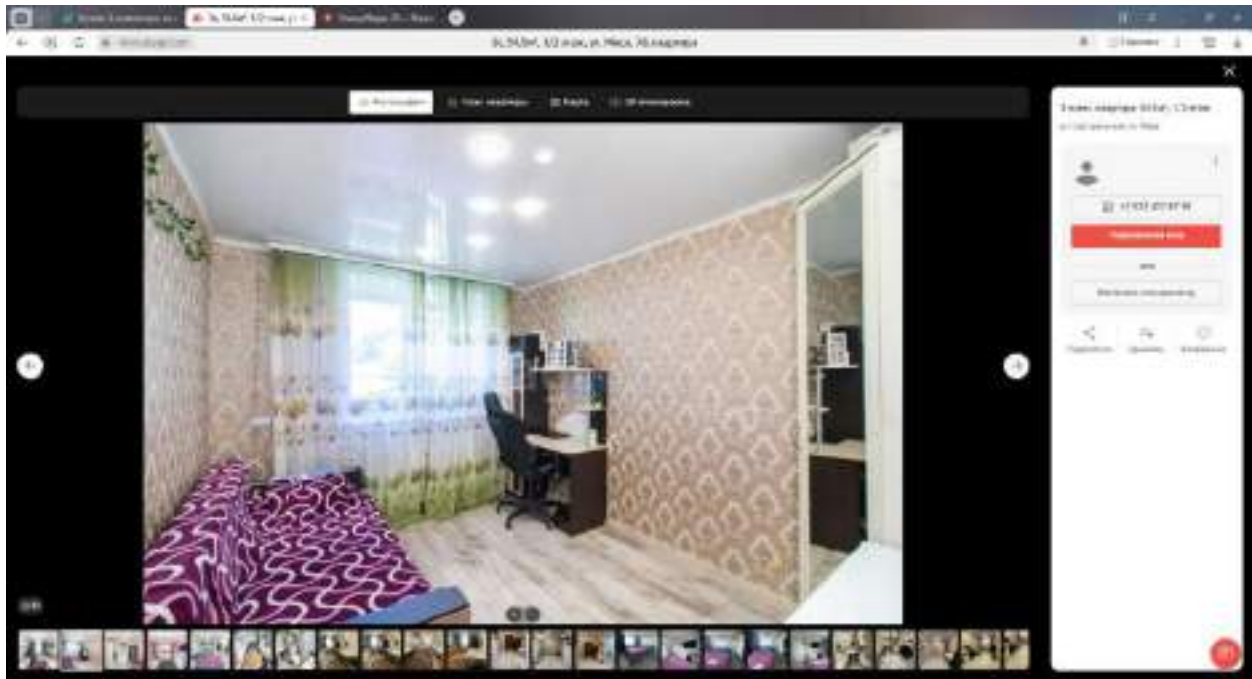


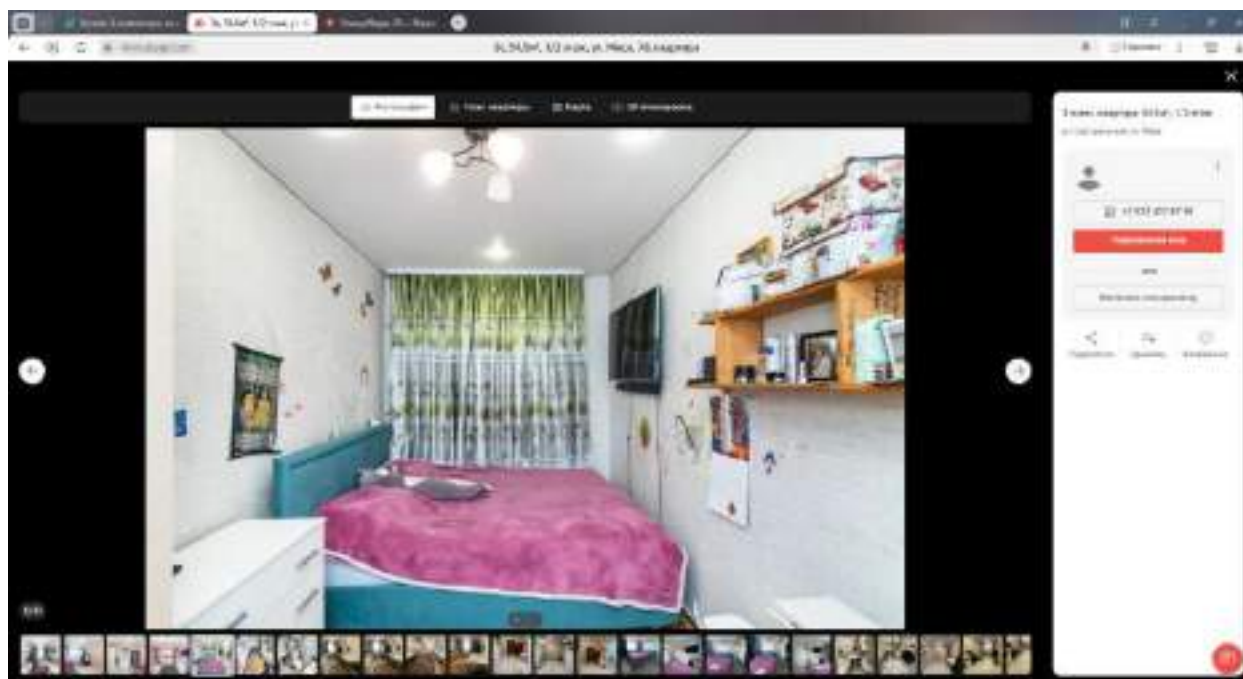
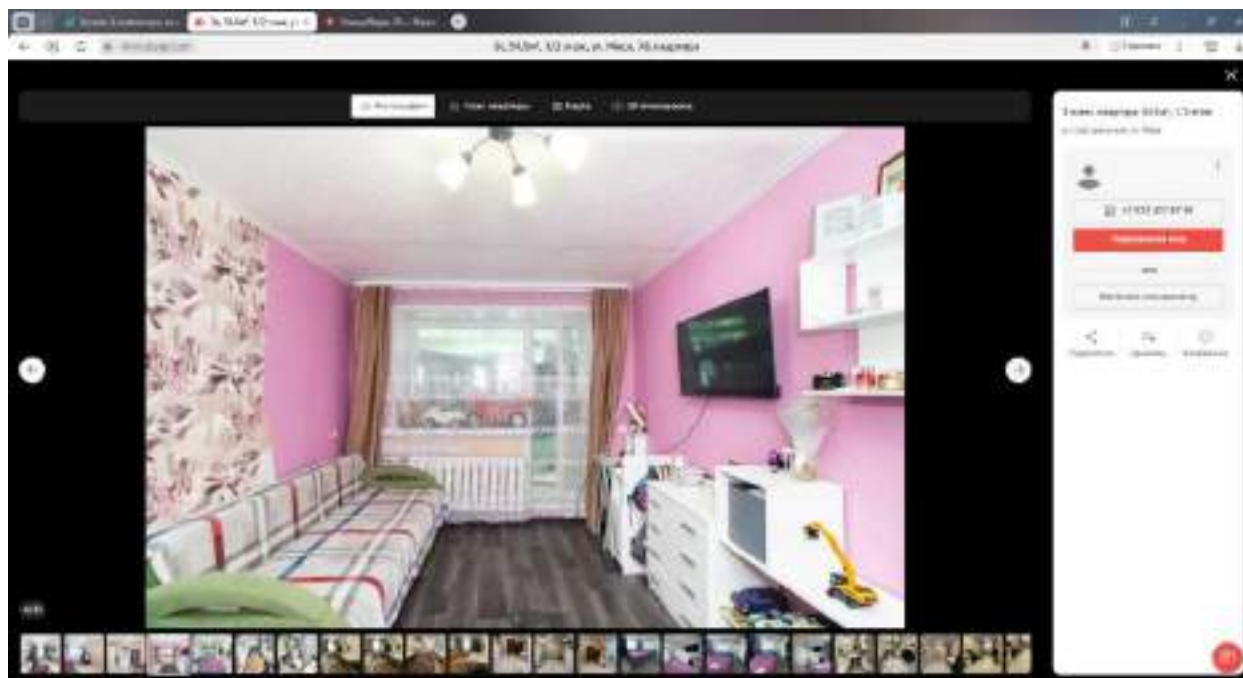


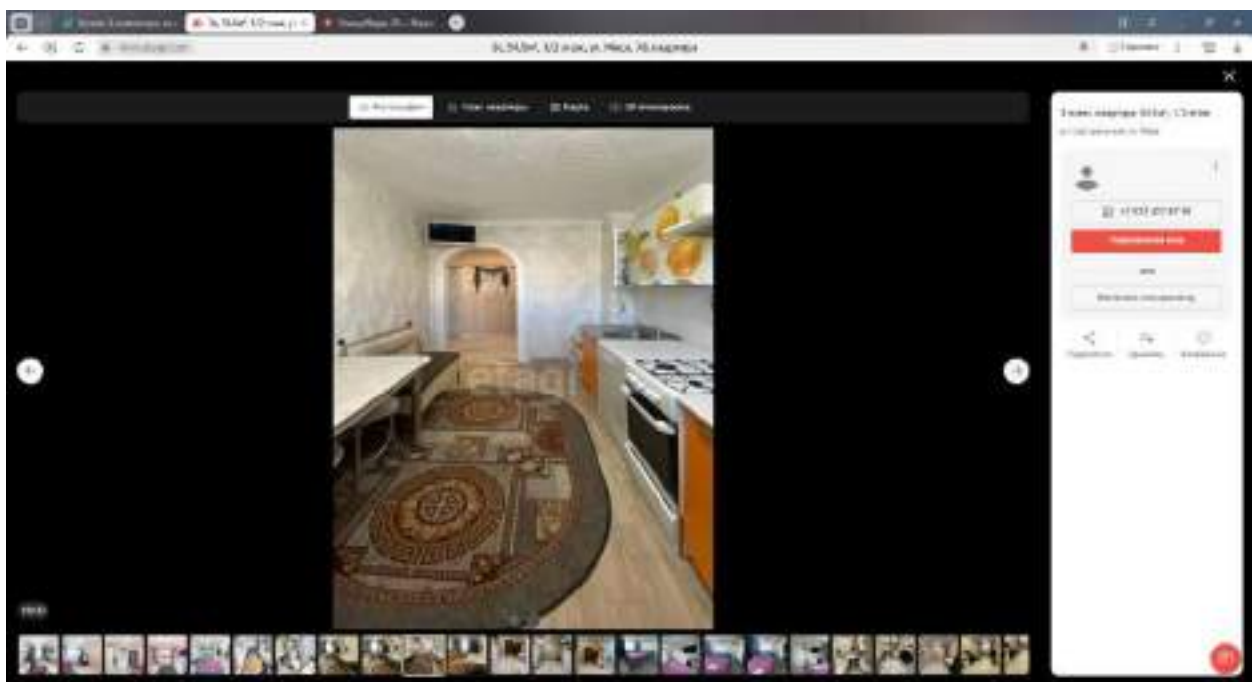
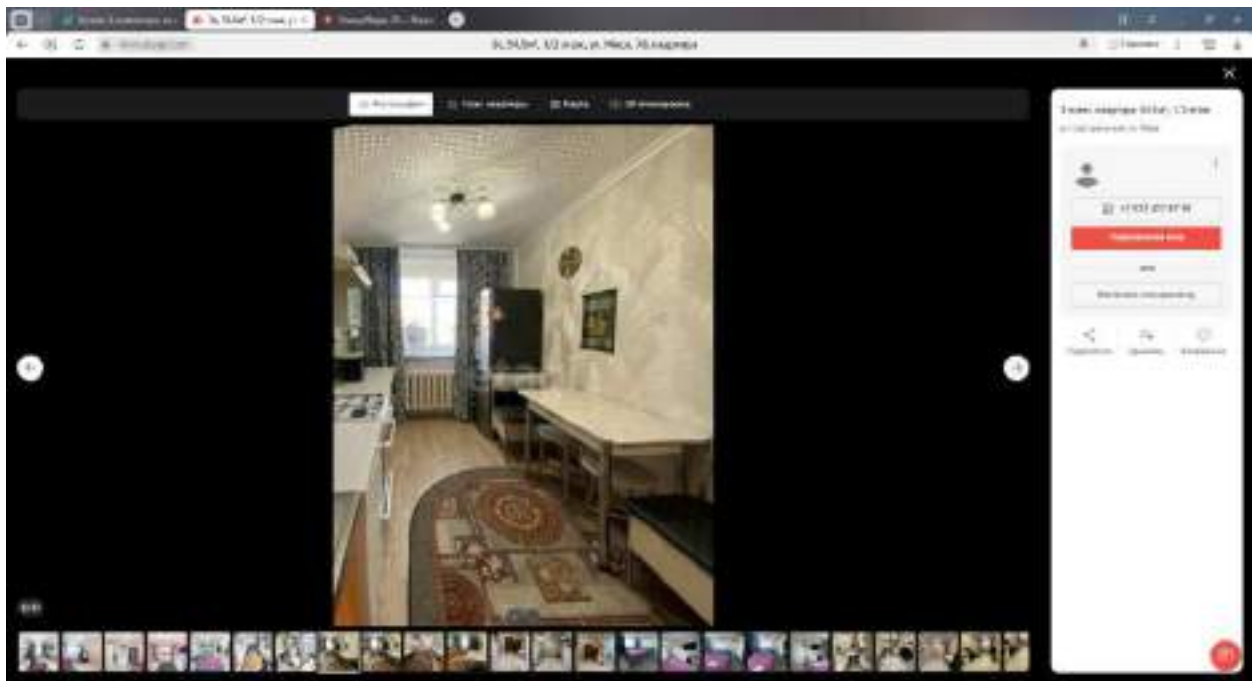
4. <https://kfm.etagi.com/realty/11213298/>

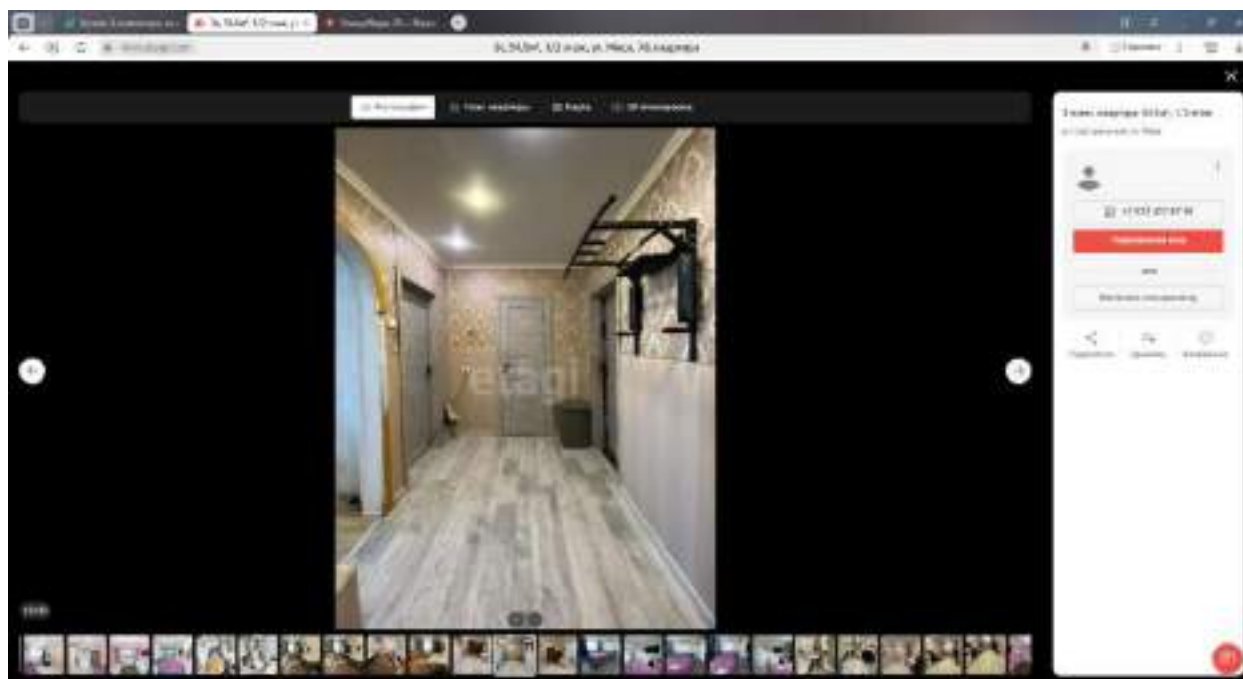
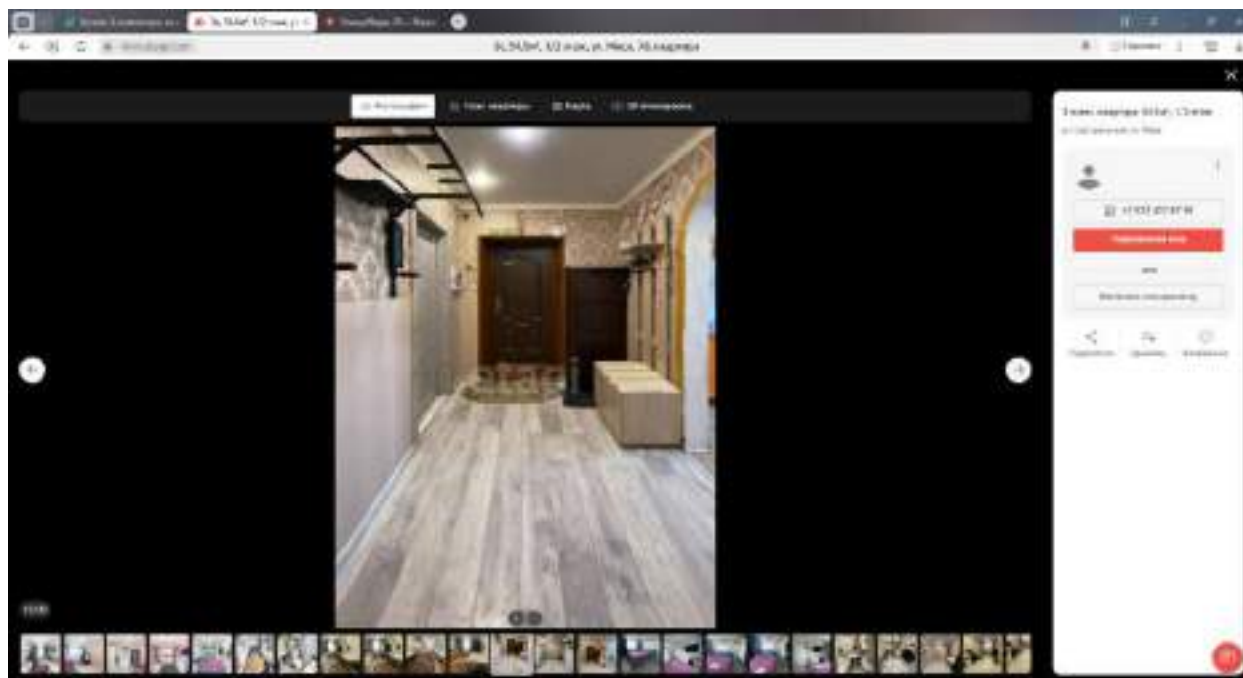


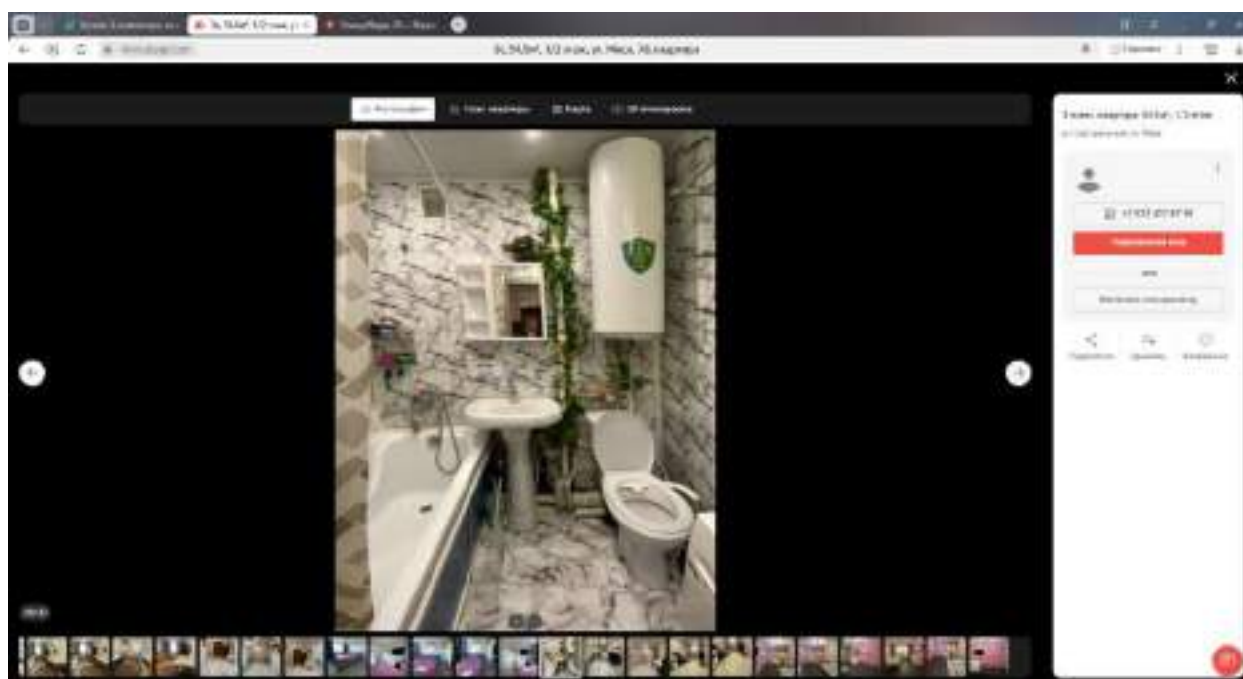
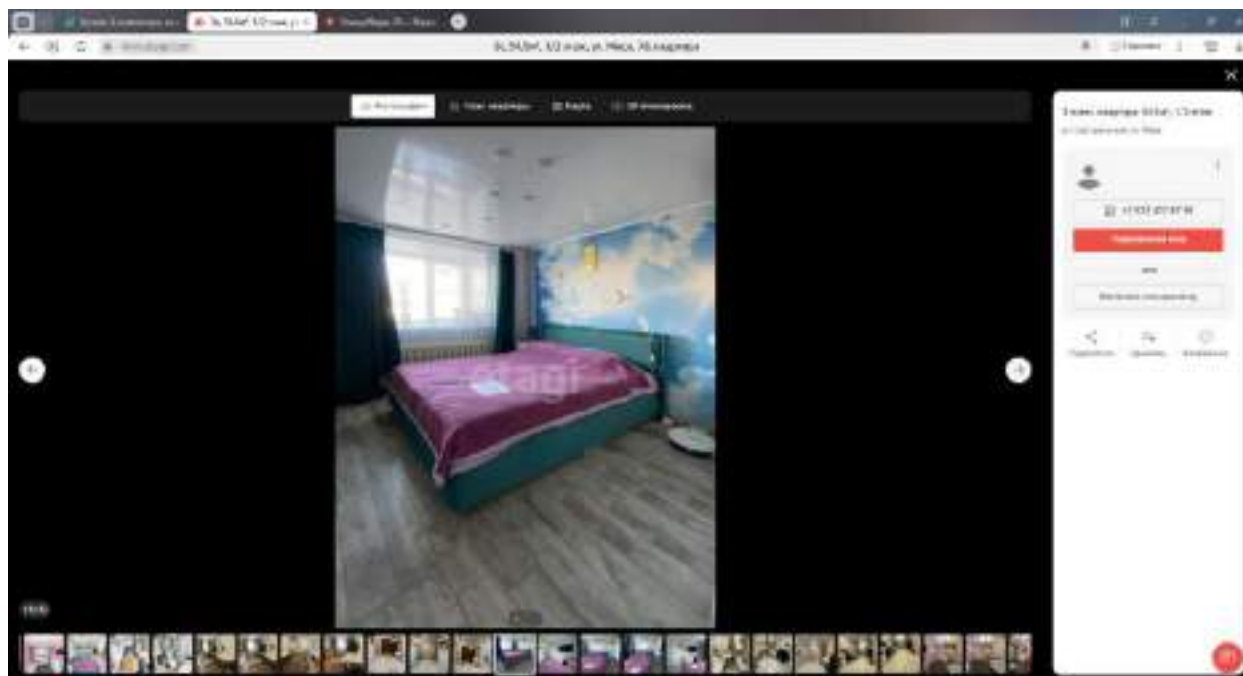


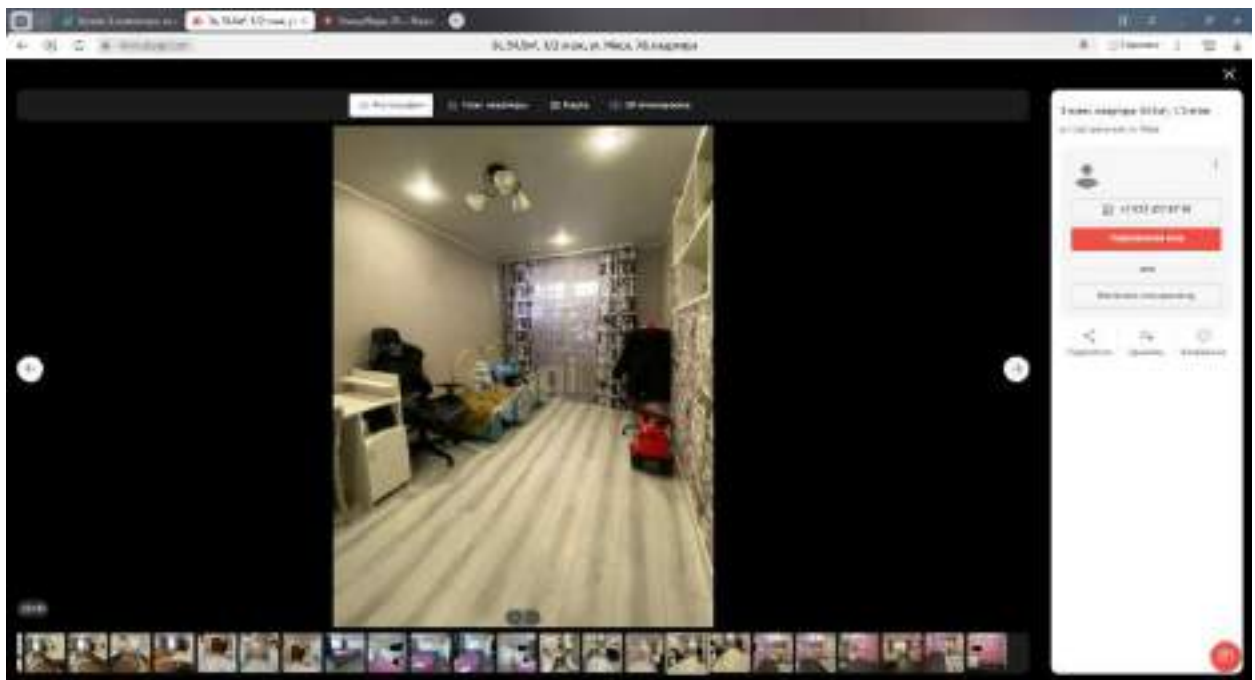
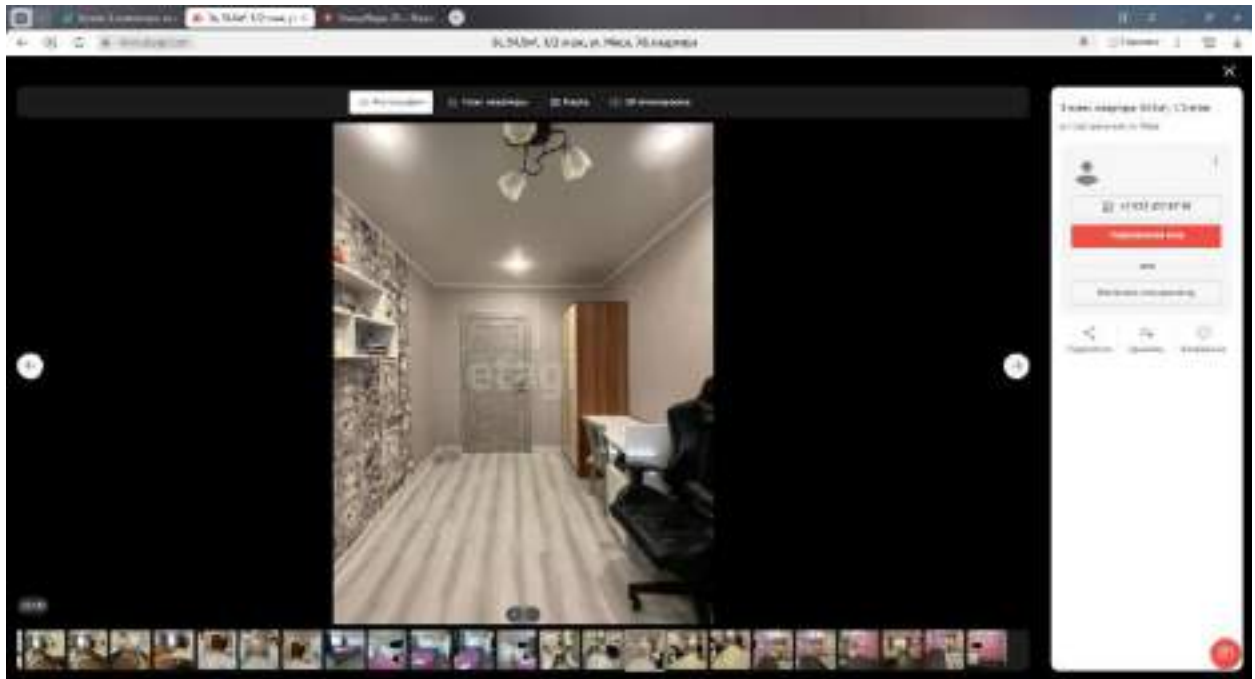


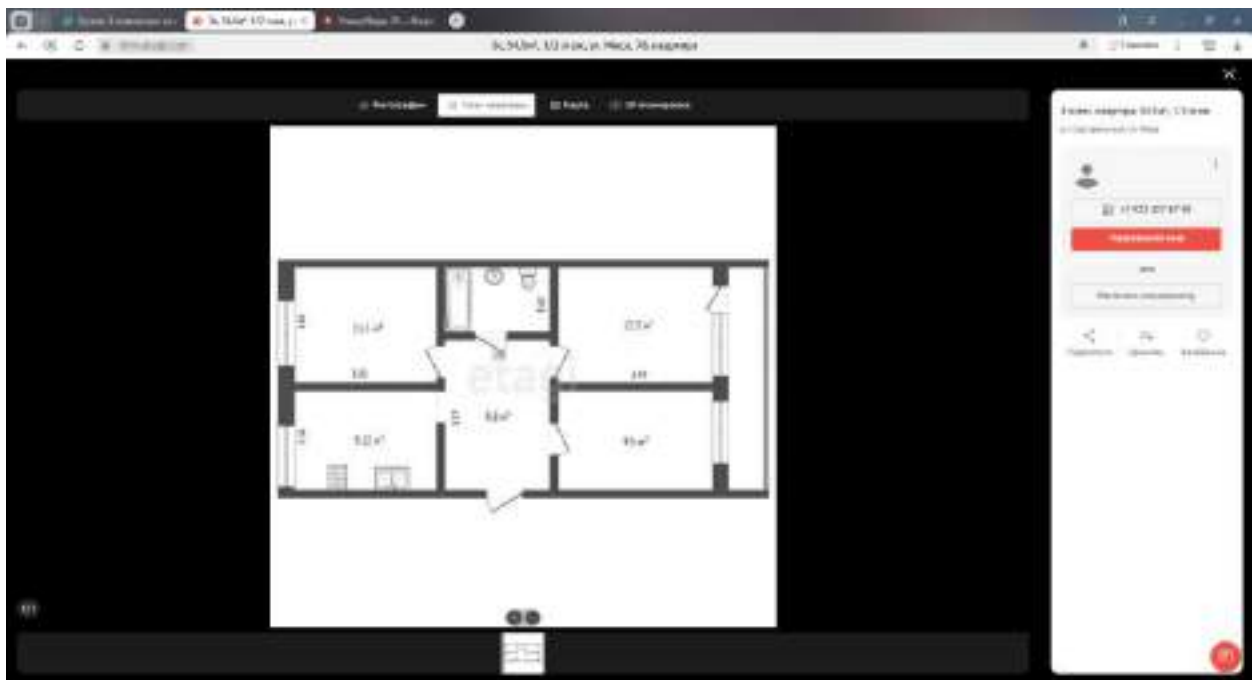
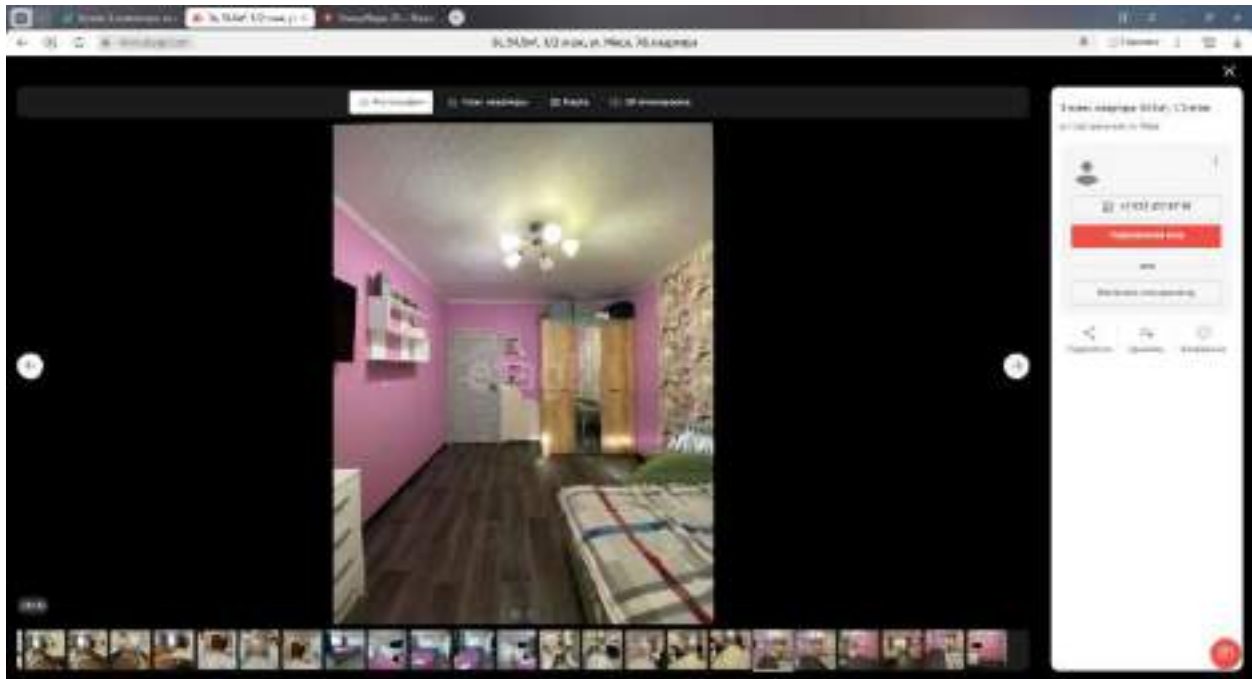




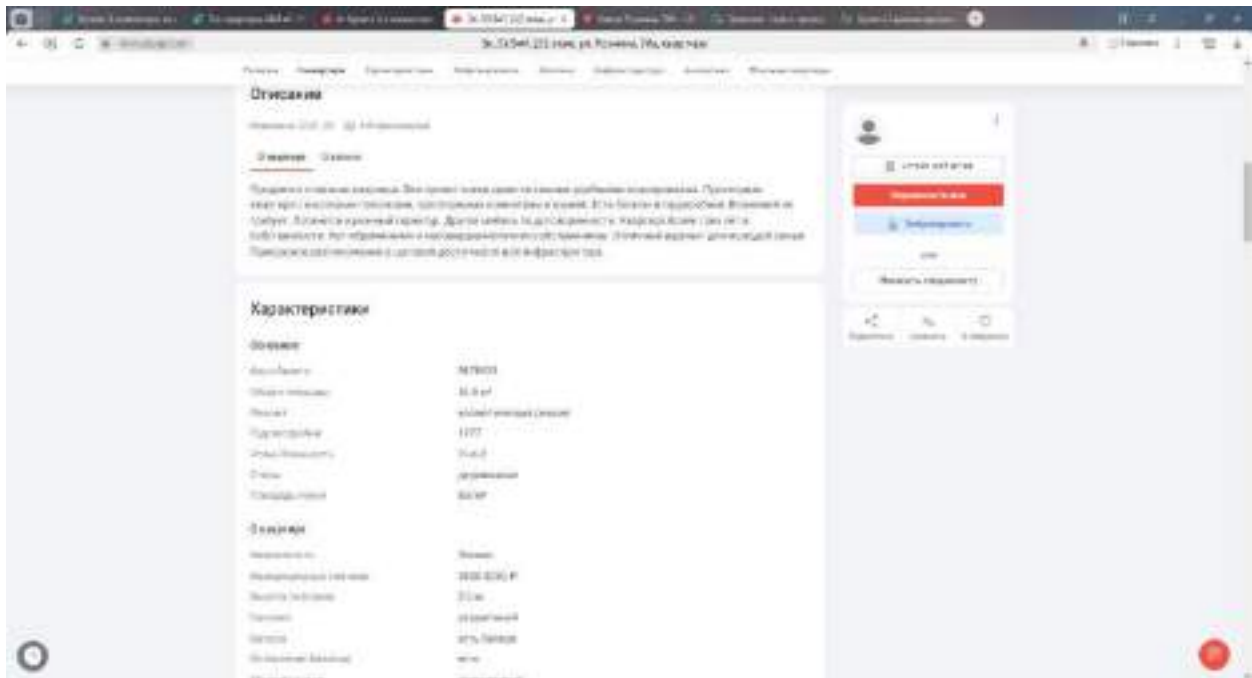
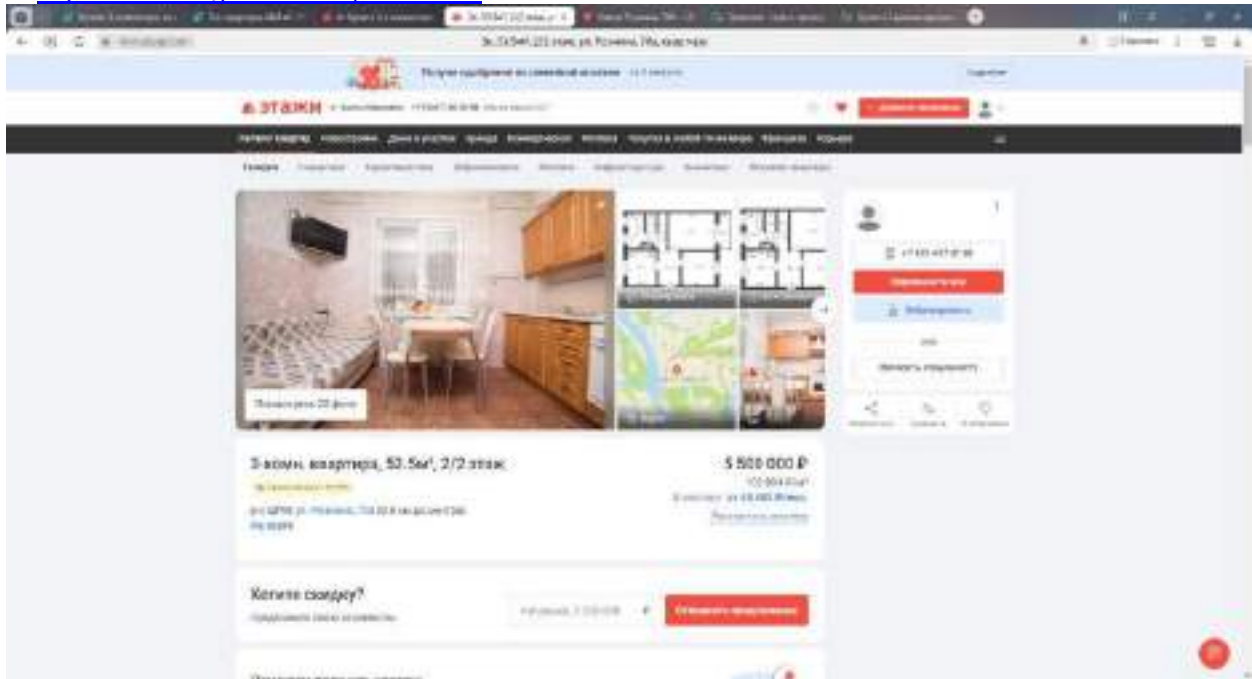


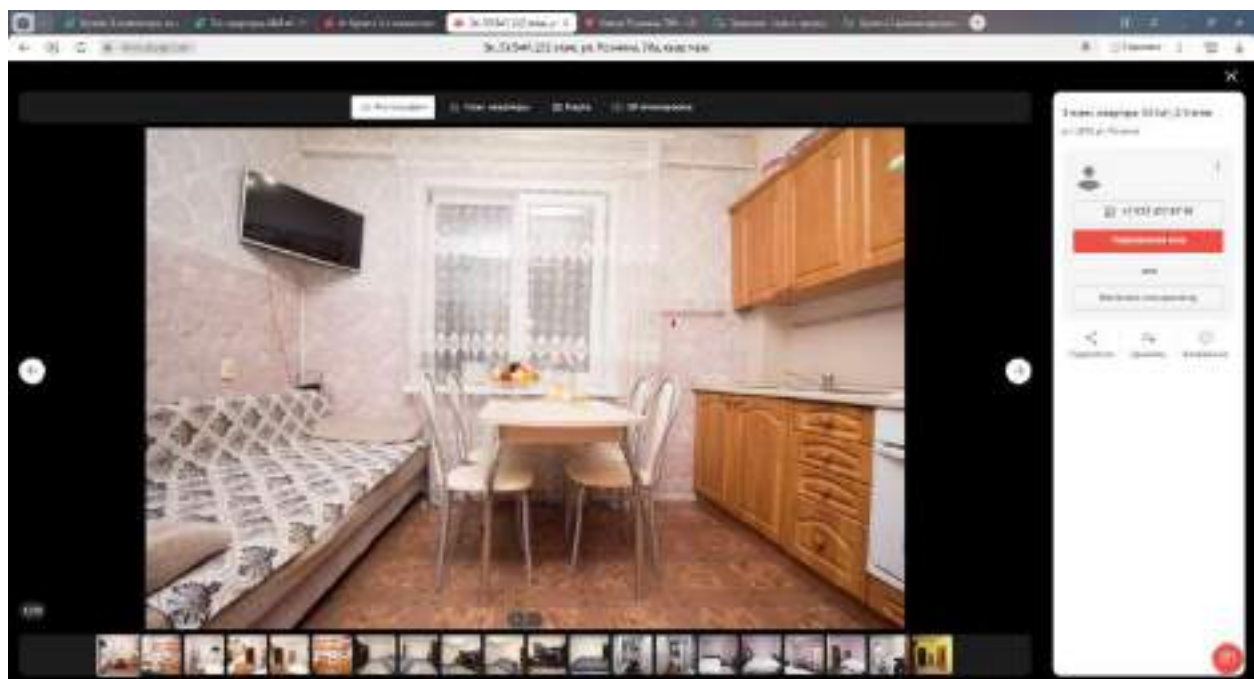
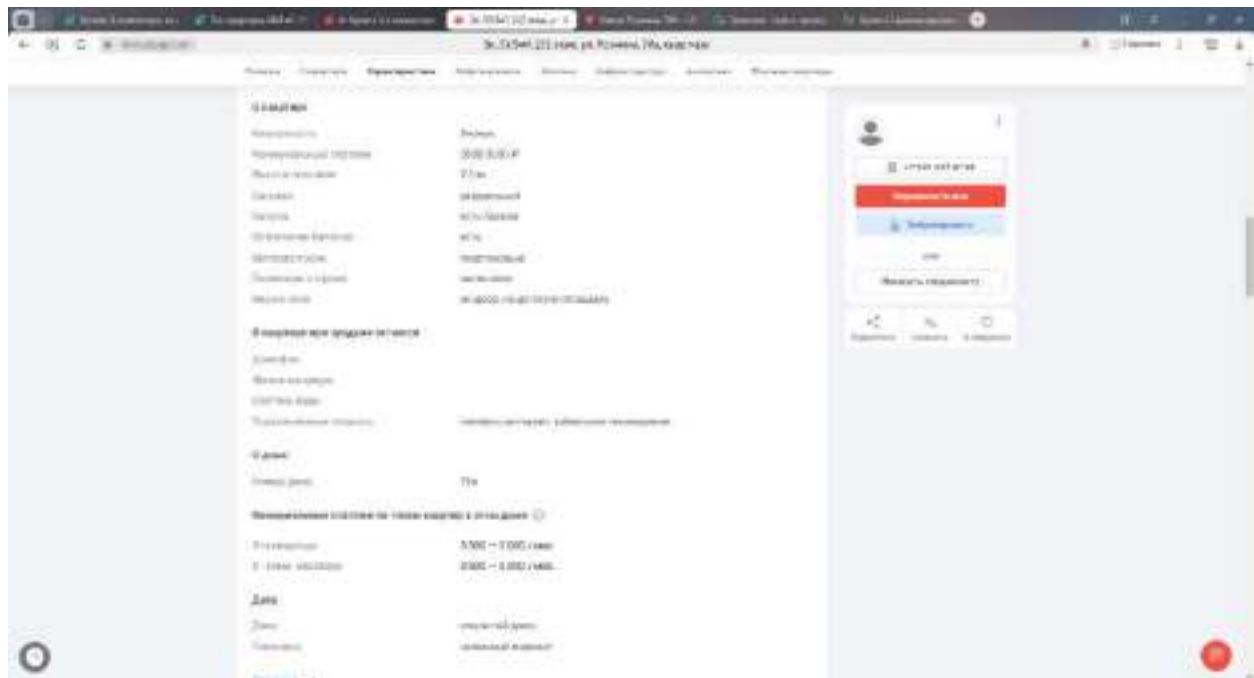


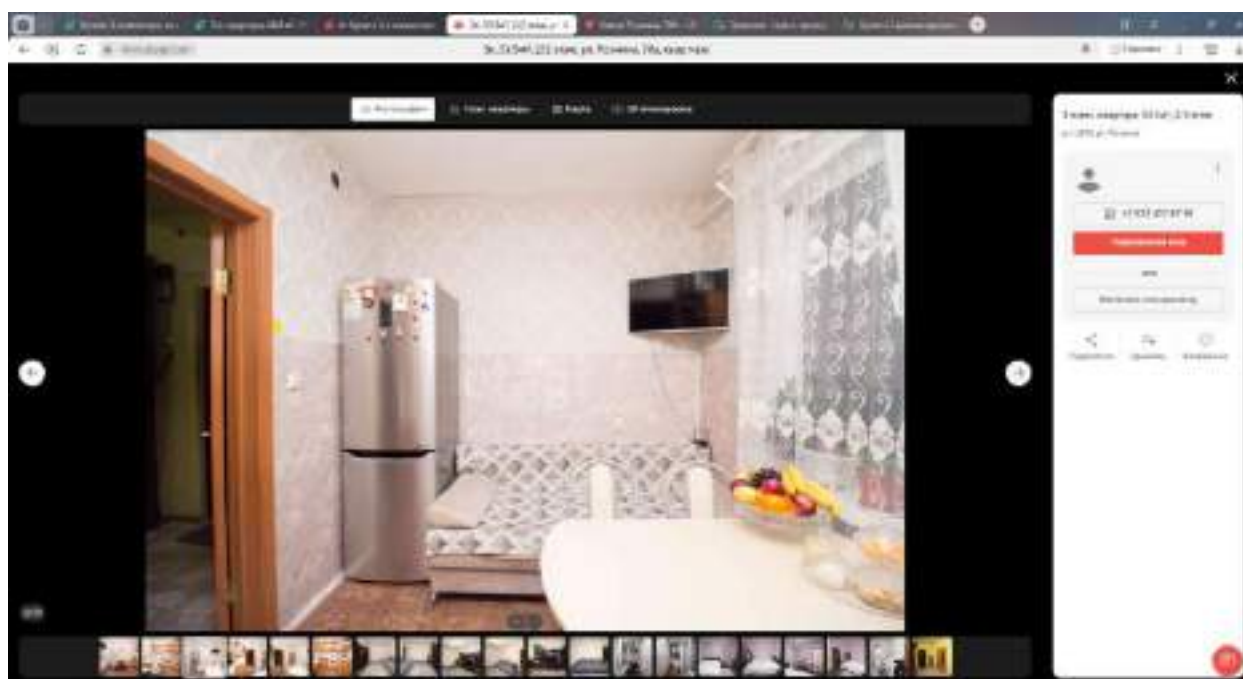
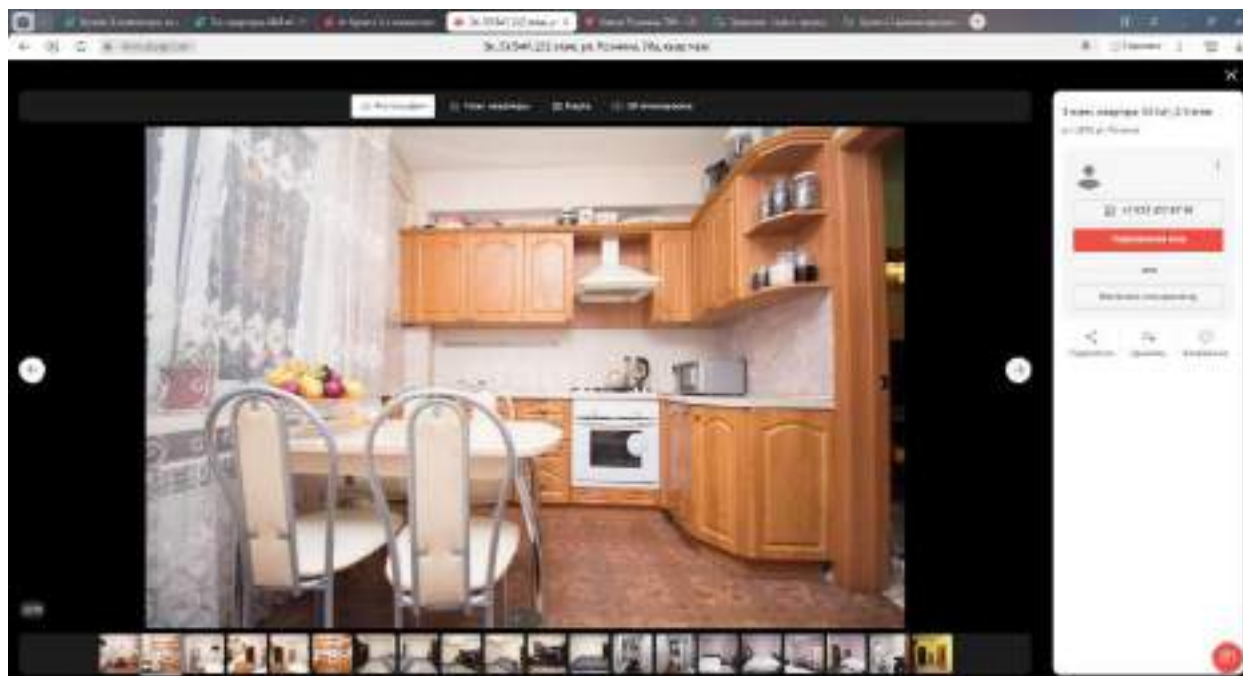


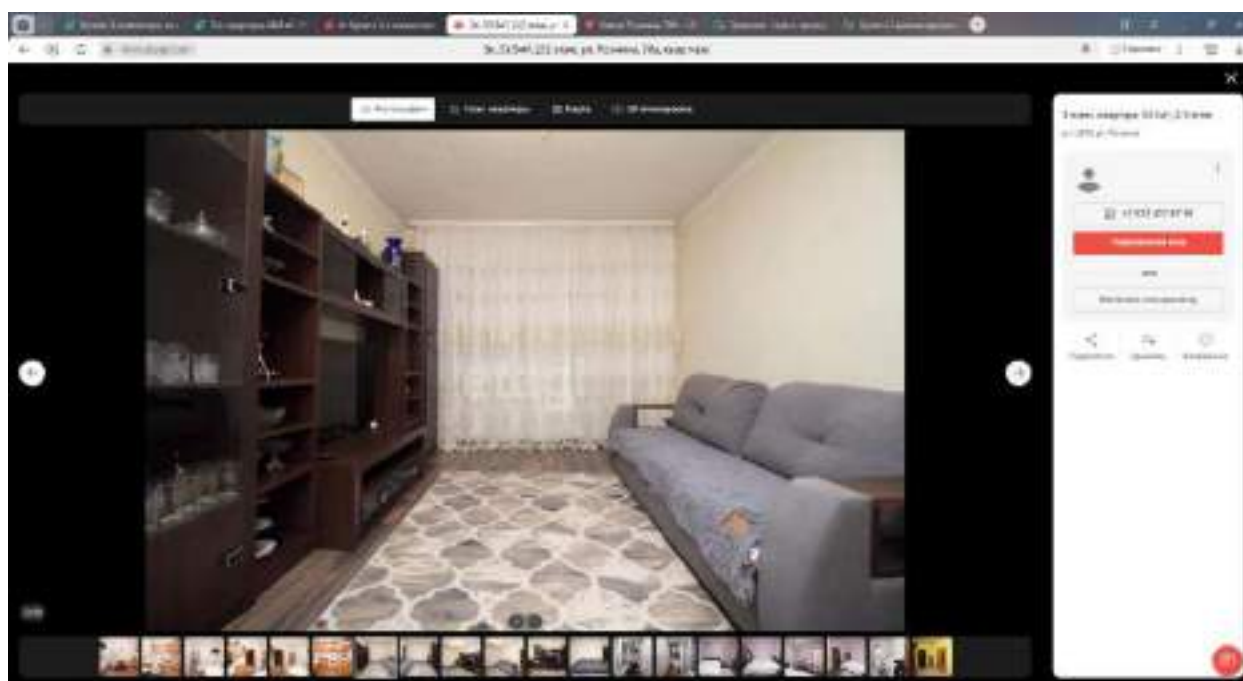
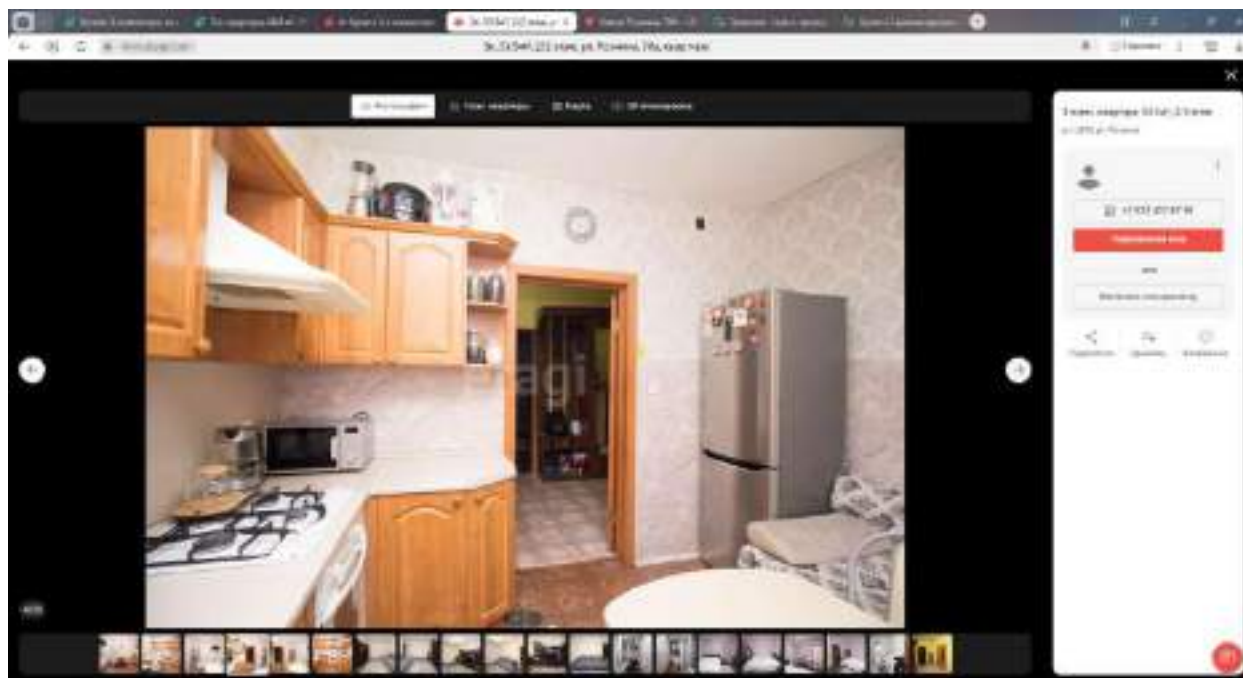


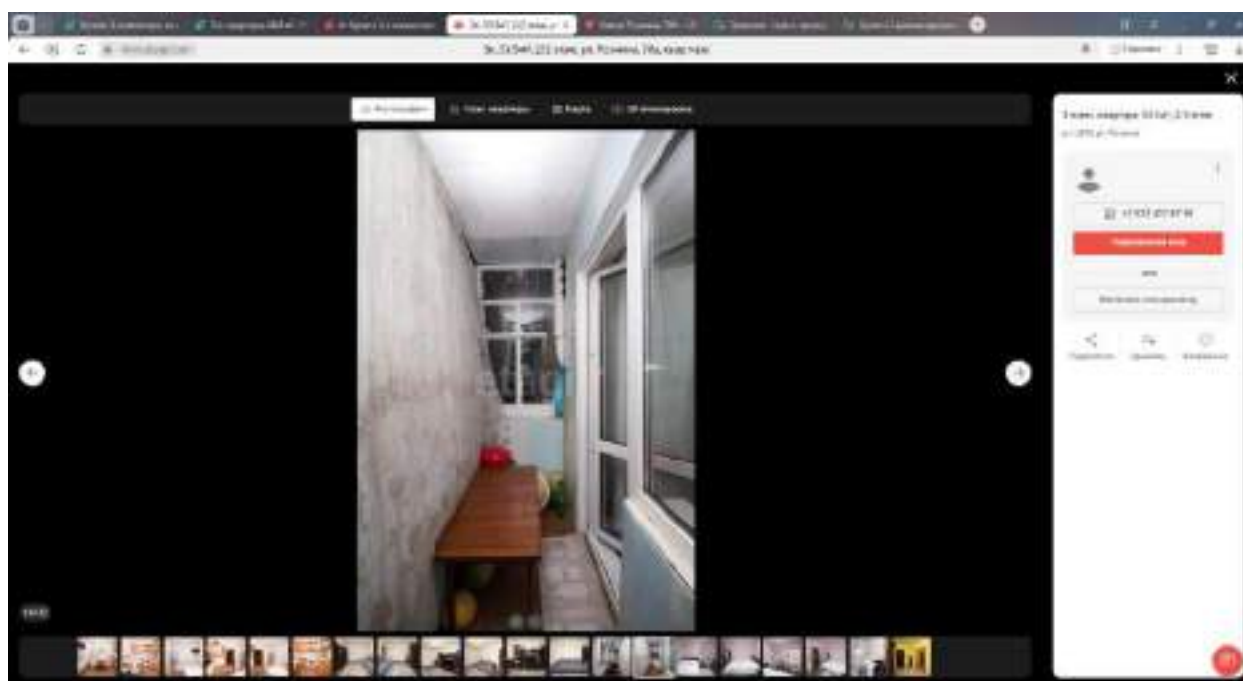
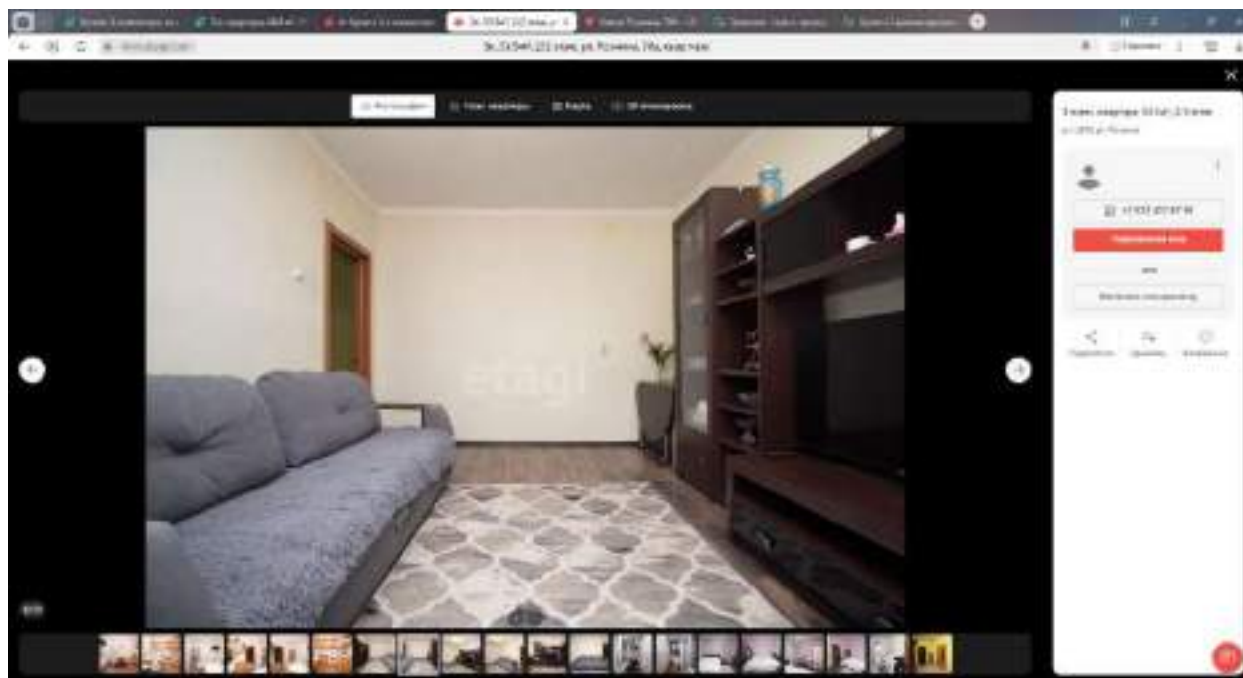
5. <https://khn.etagi.com/realty/9878631/>



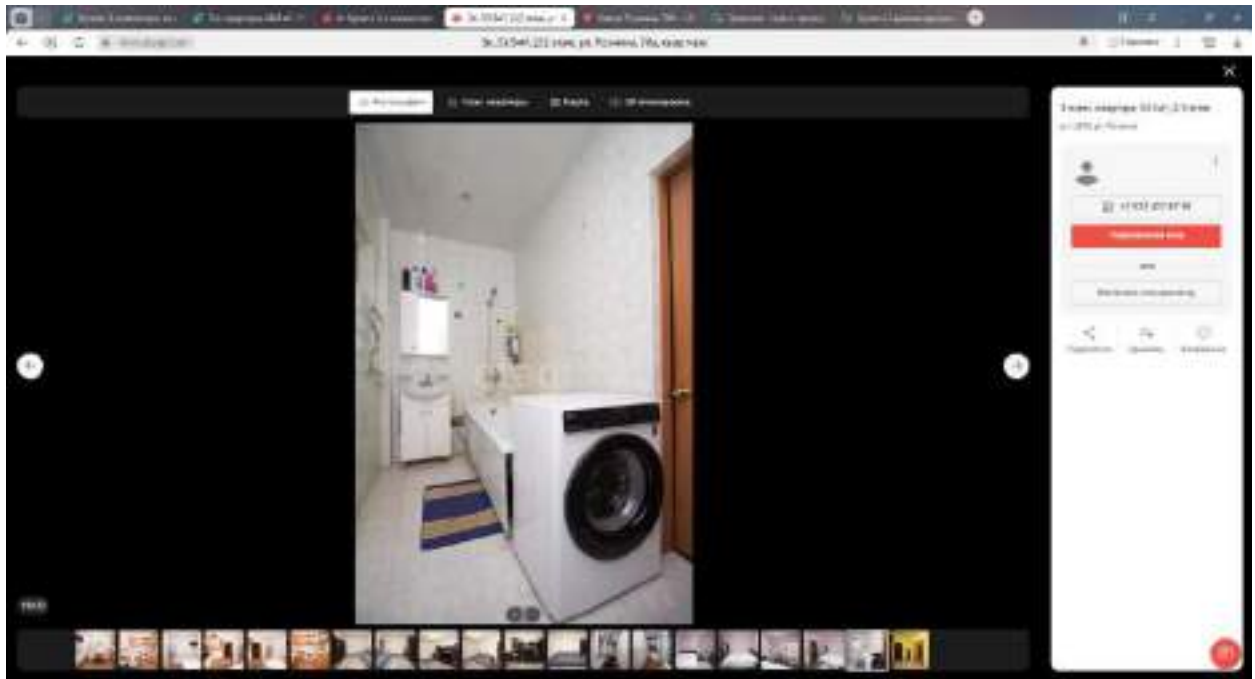




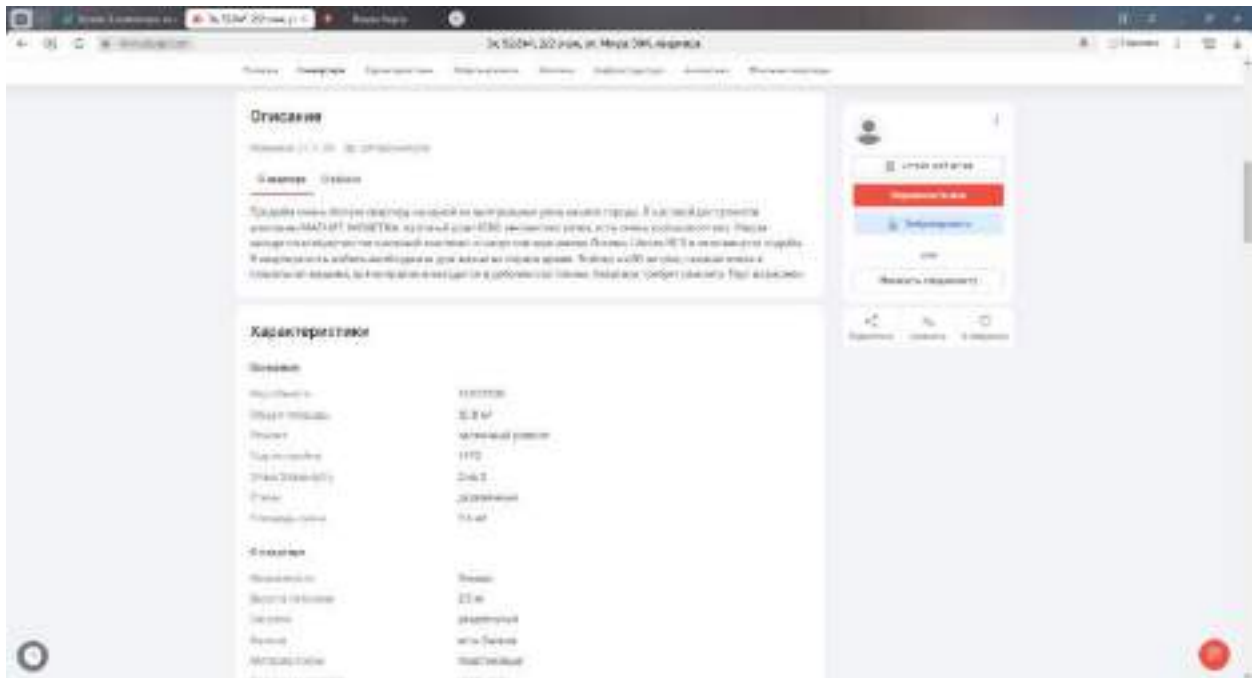
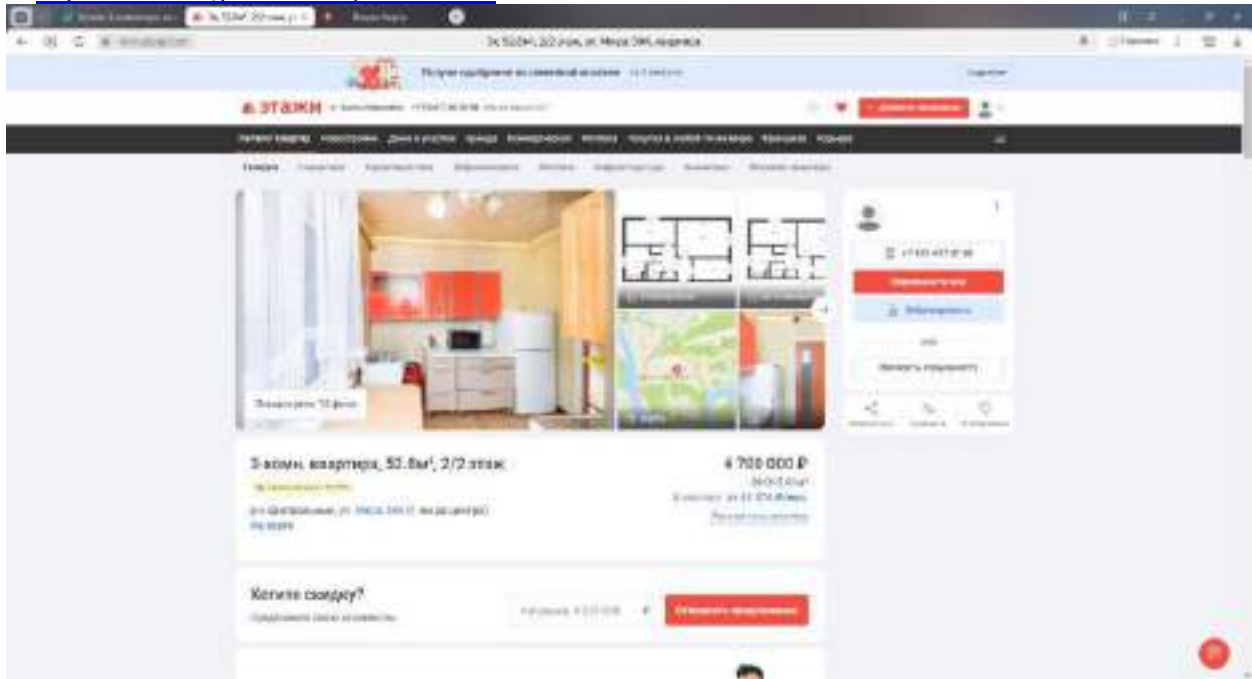


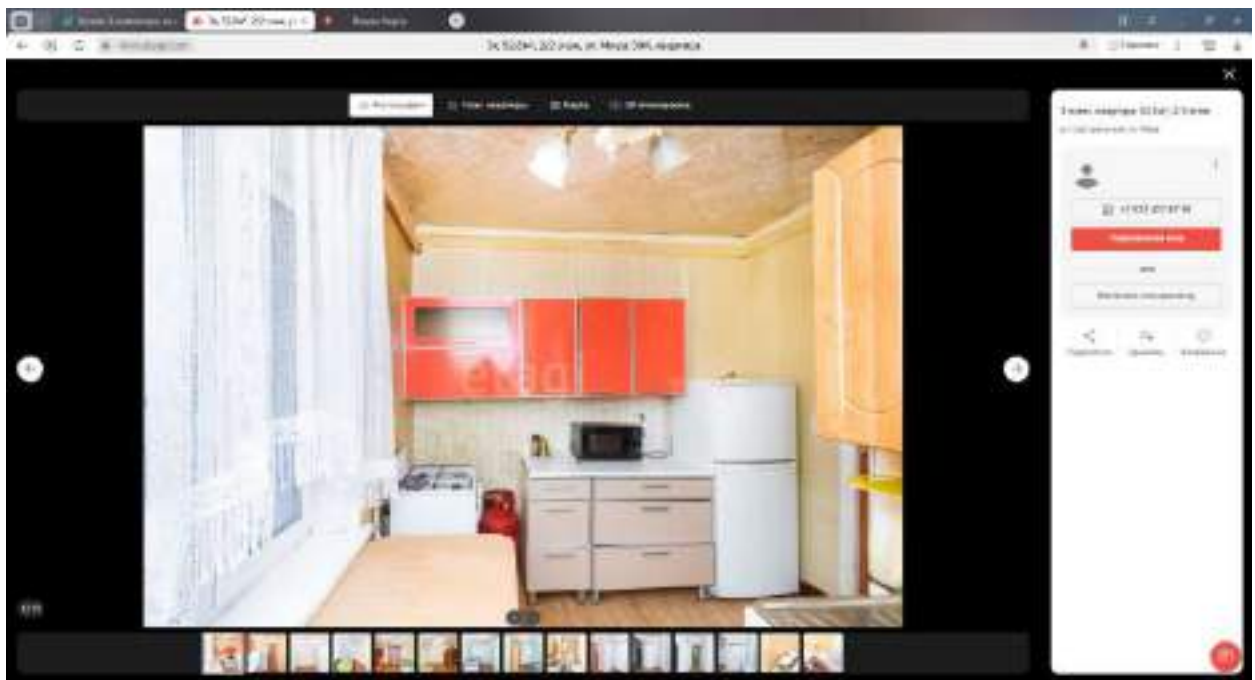
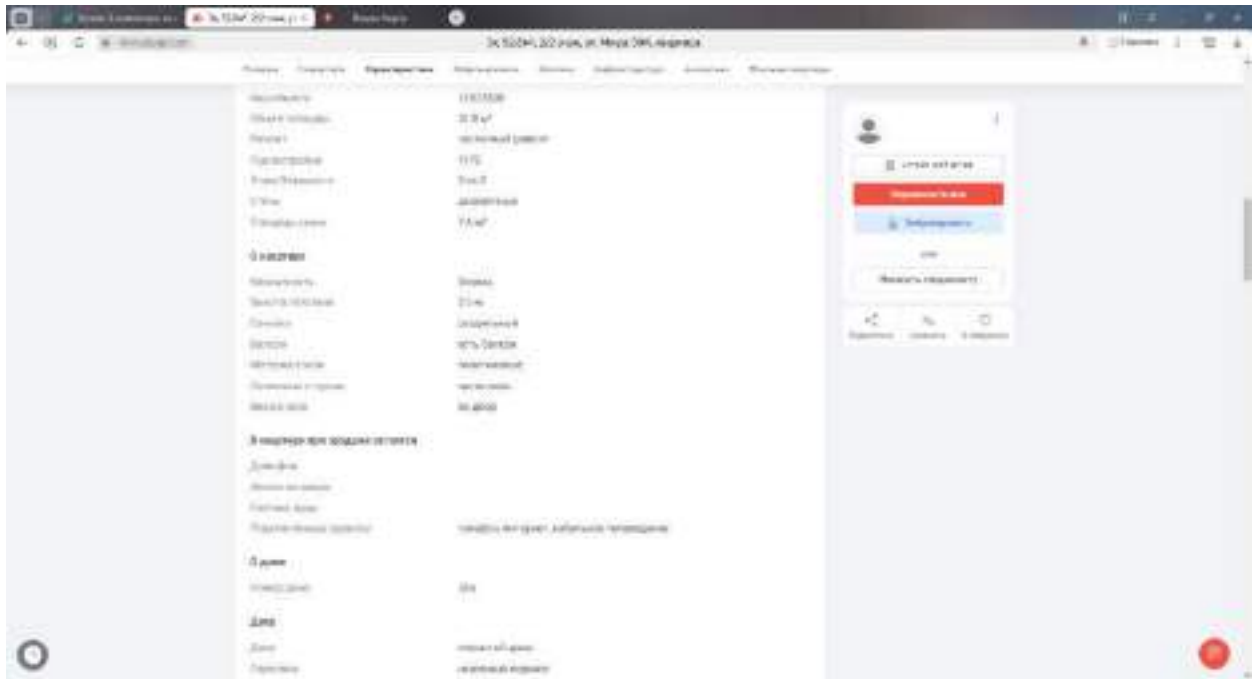


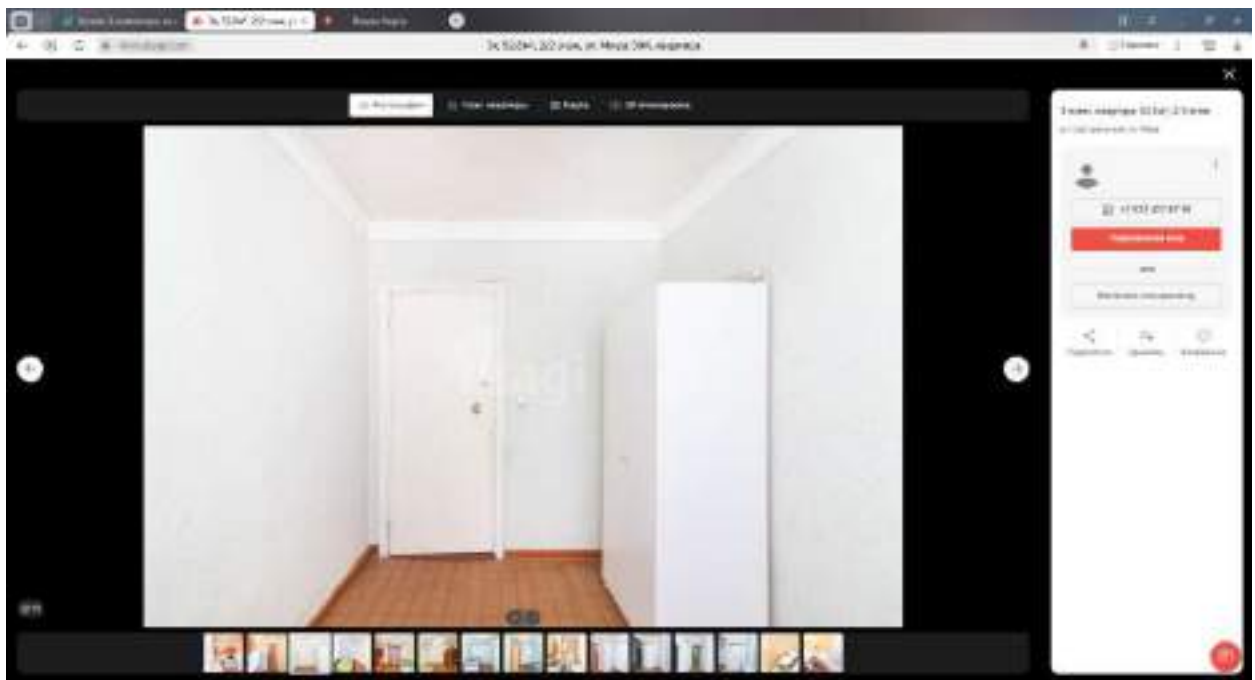
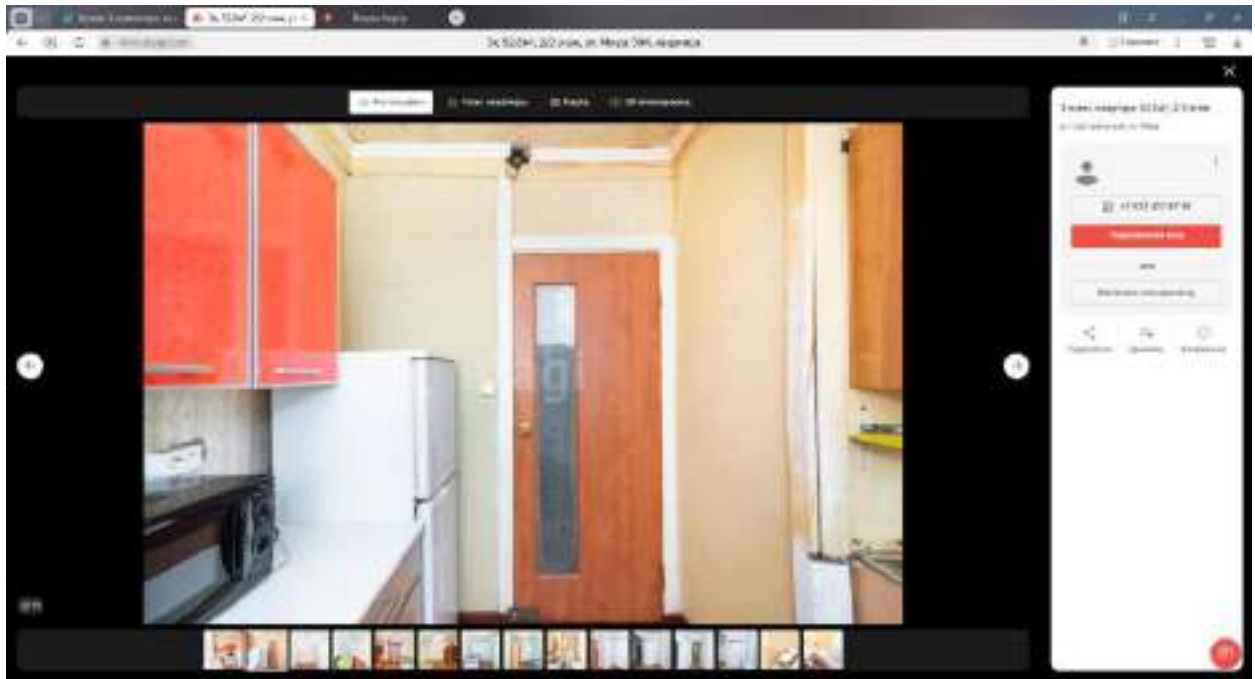


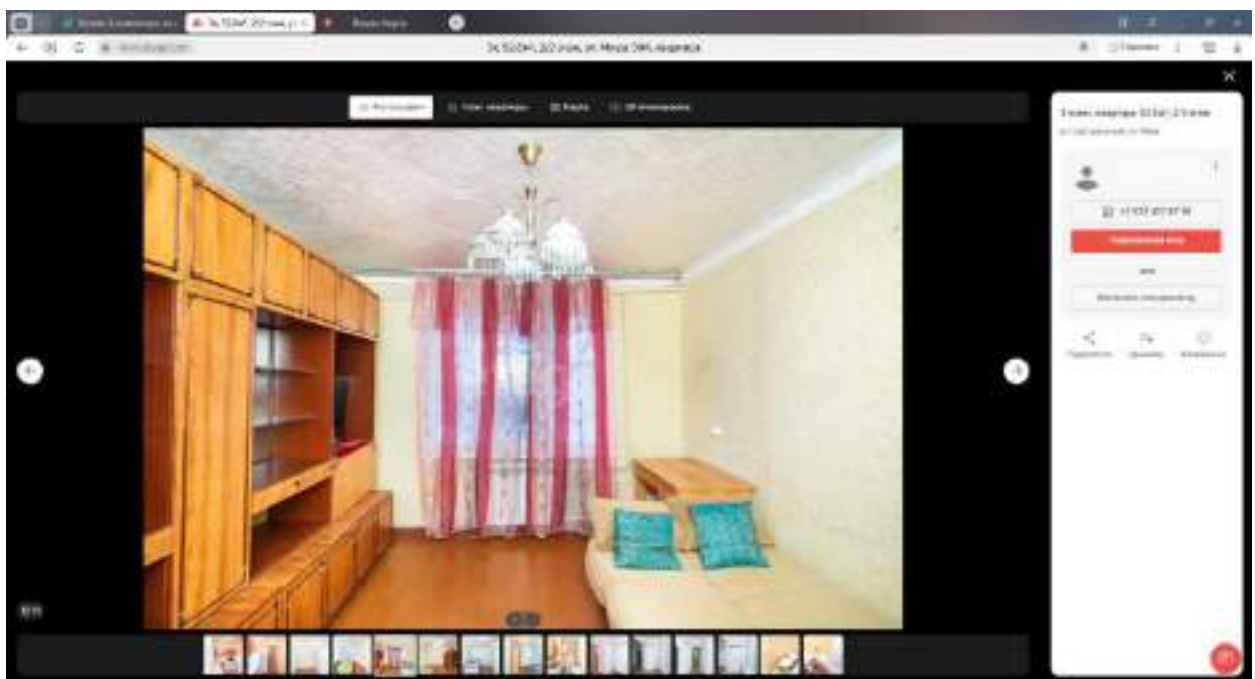
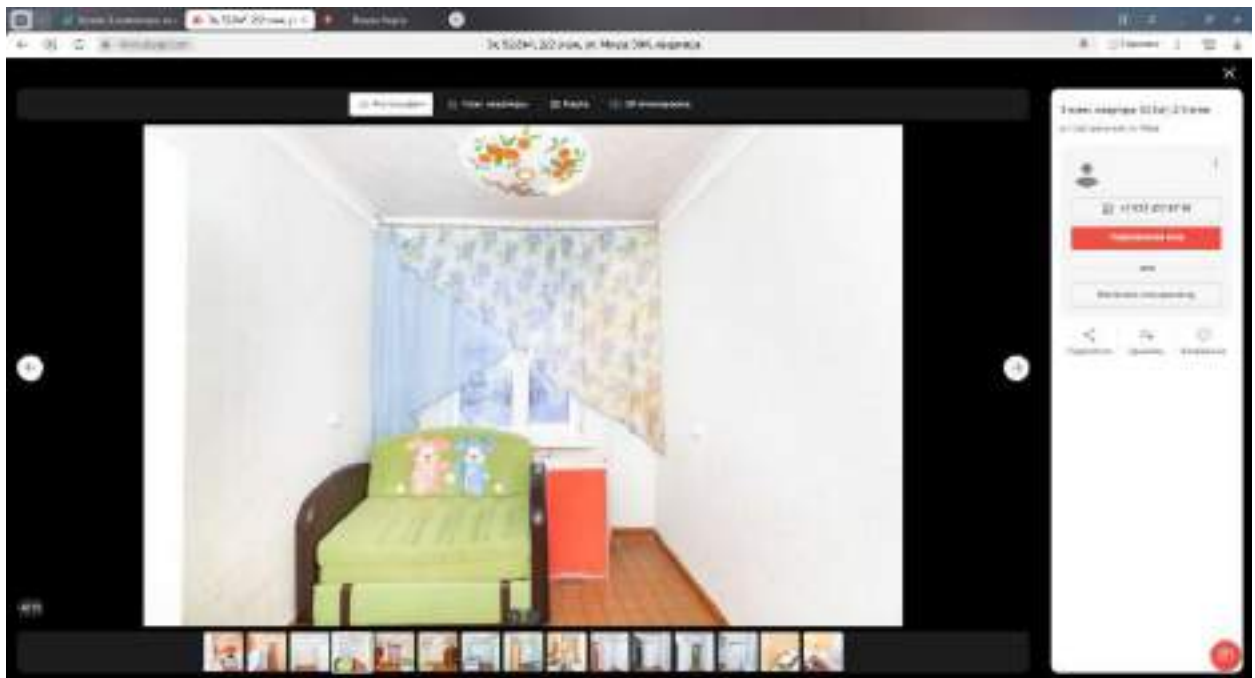


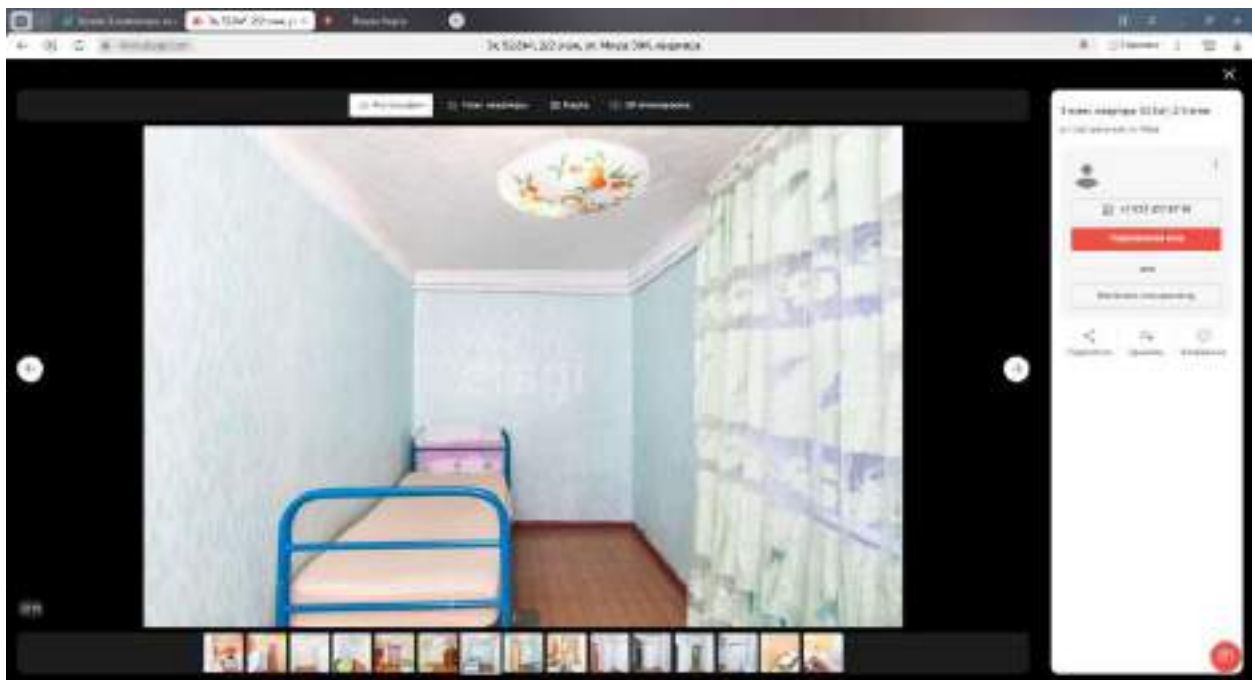
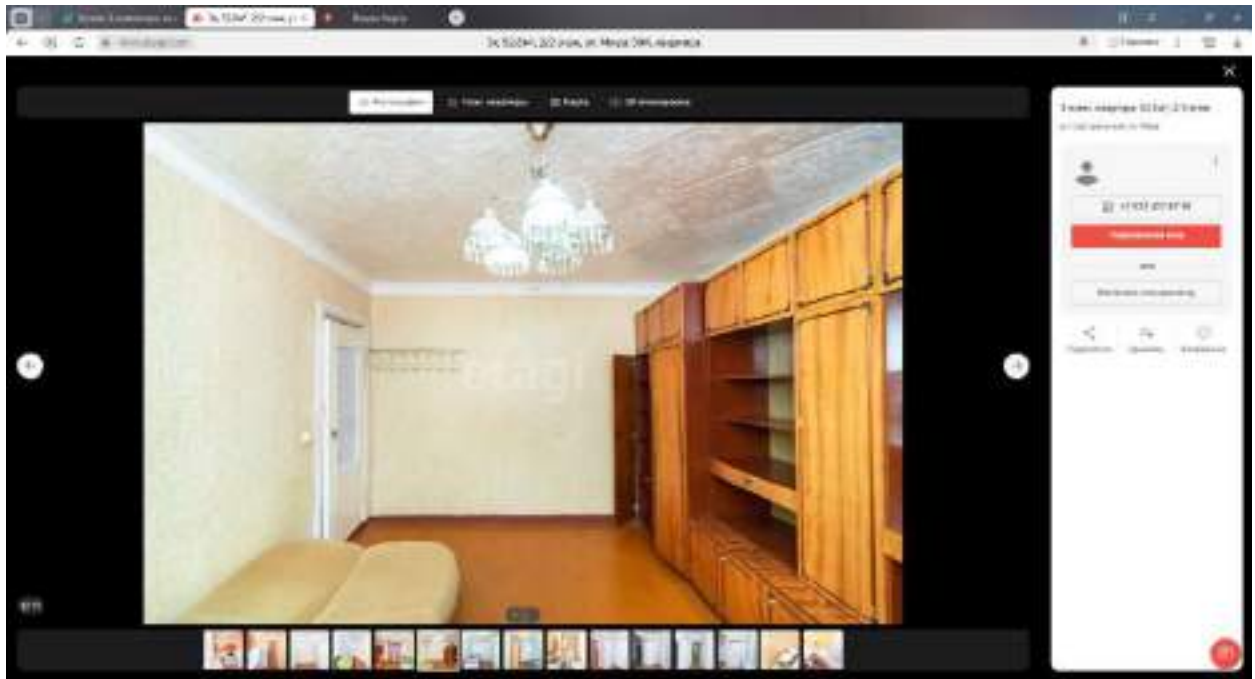
6. <https://khn.etagi.com/realty/10572538/>

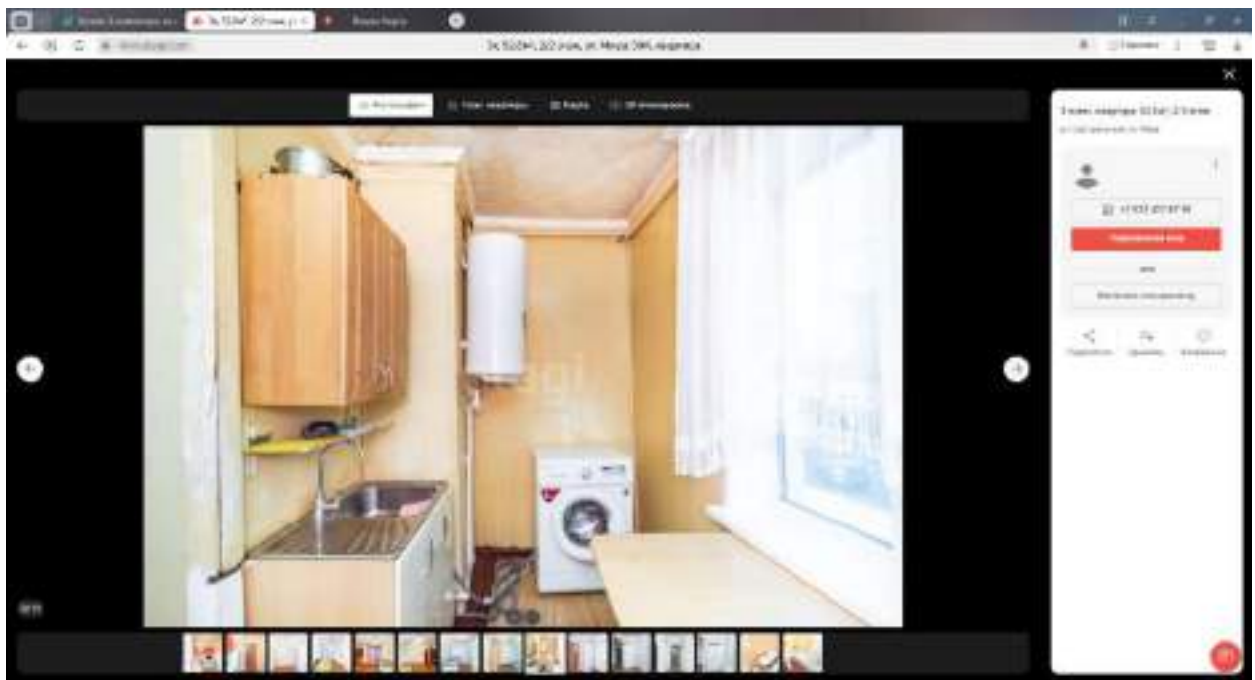
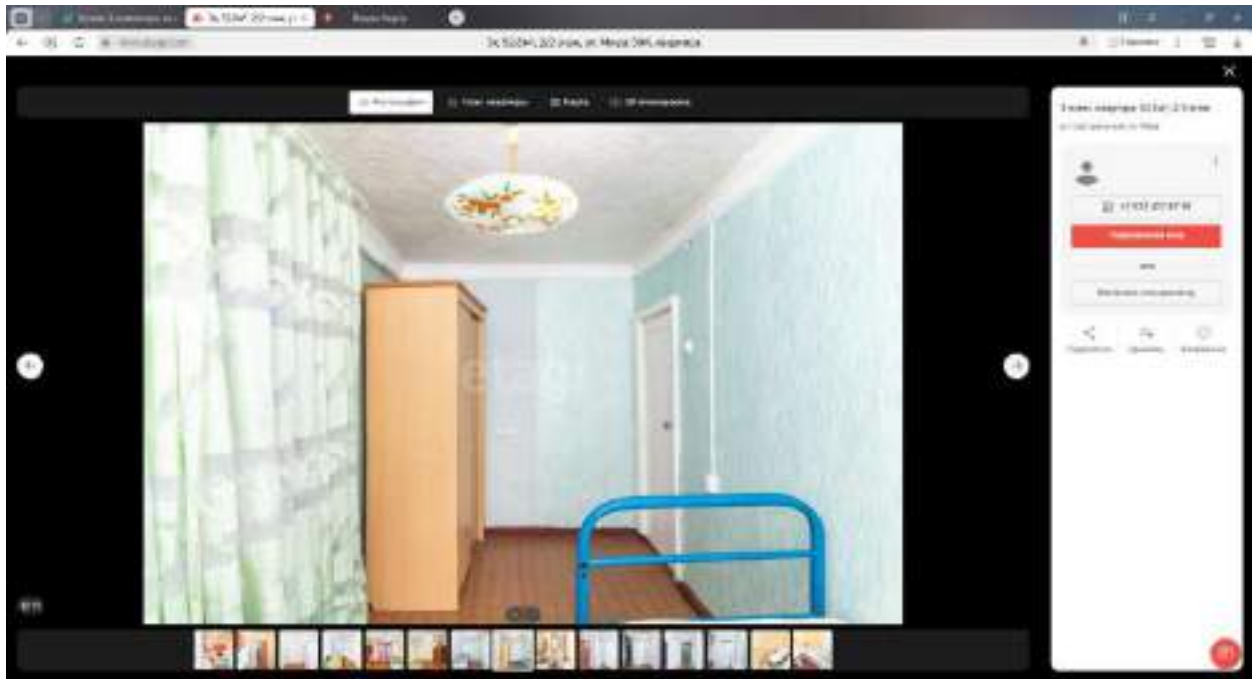


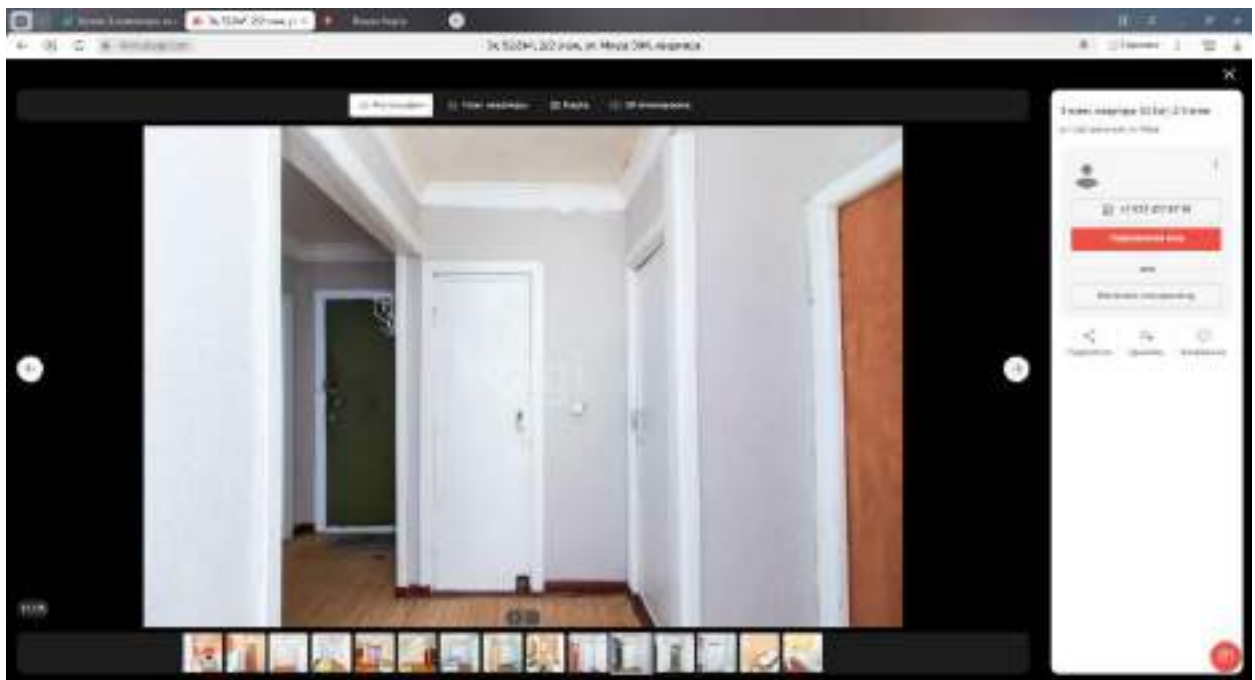
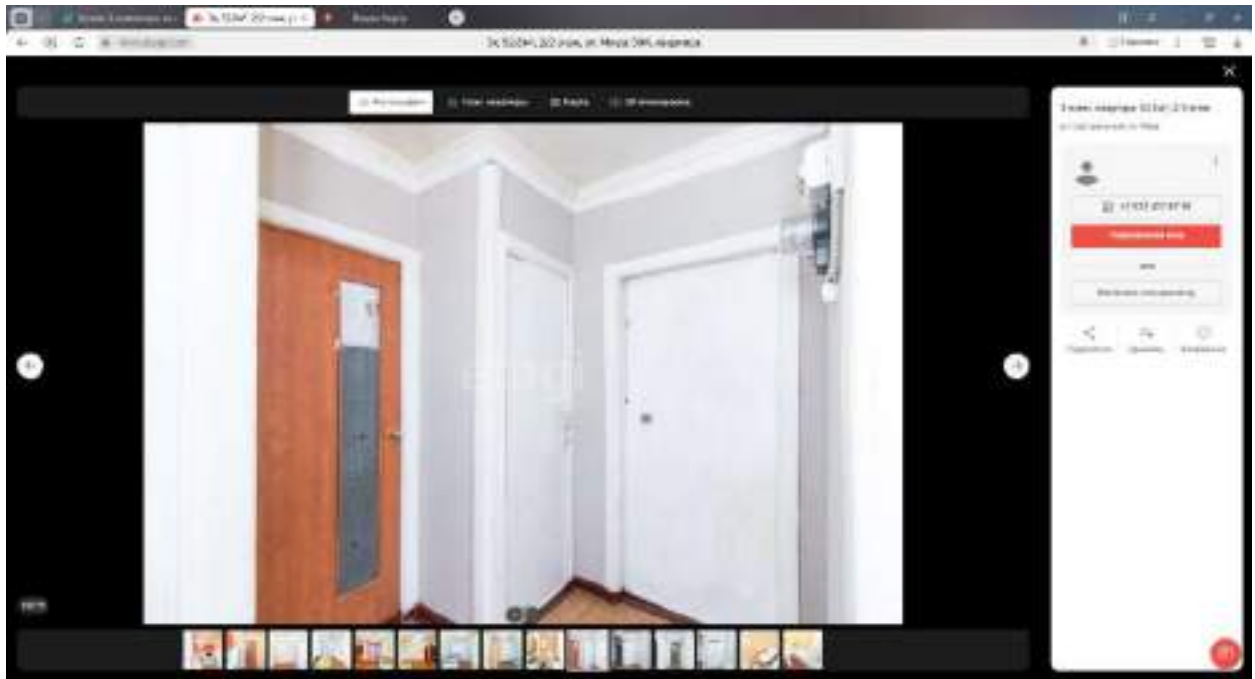


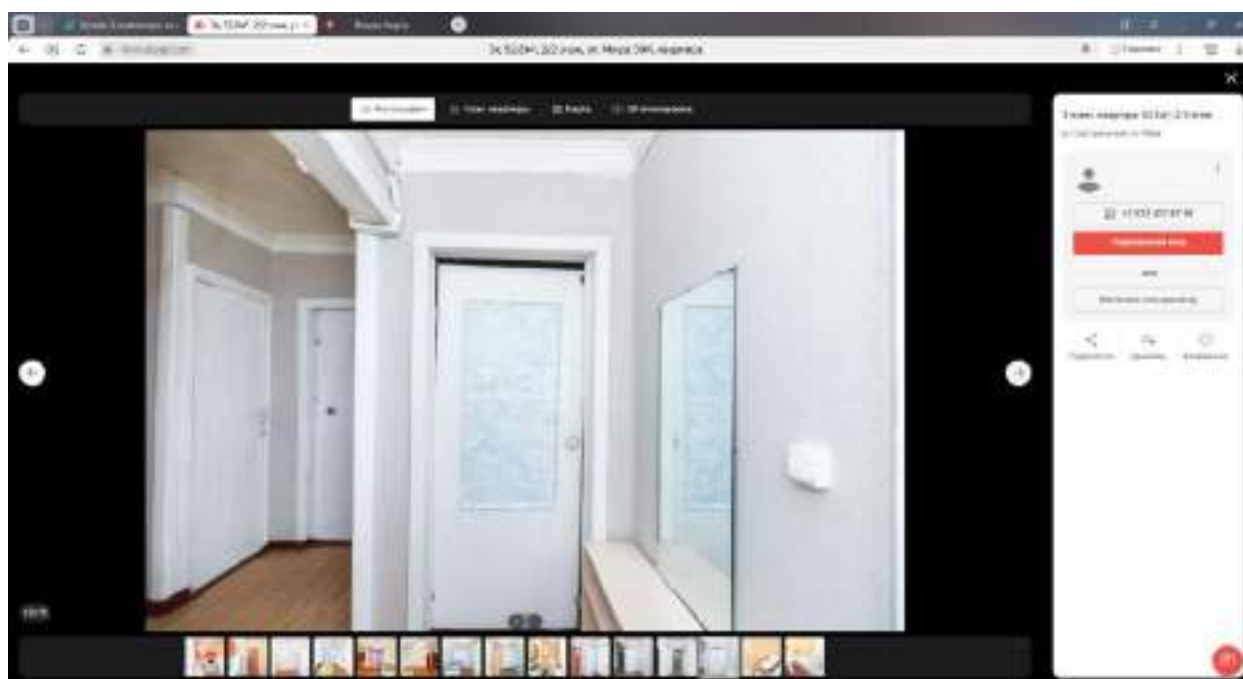
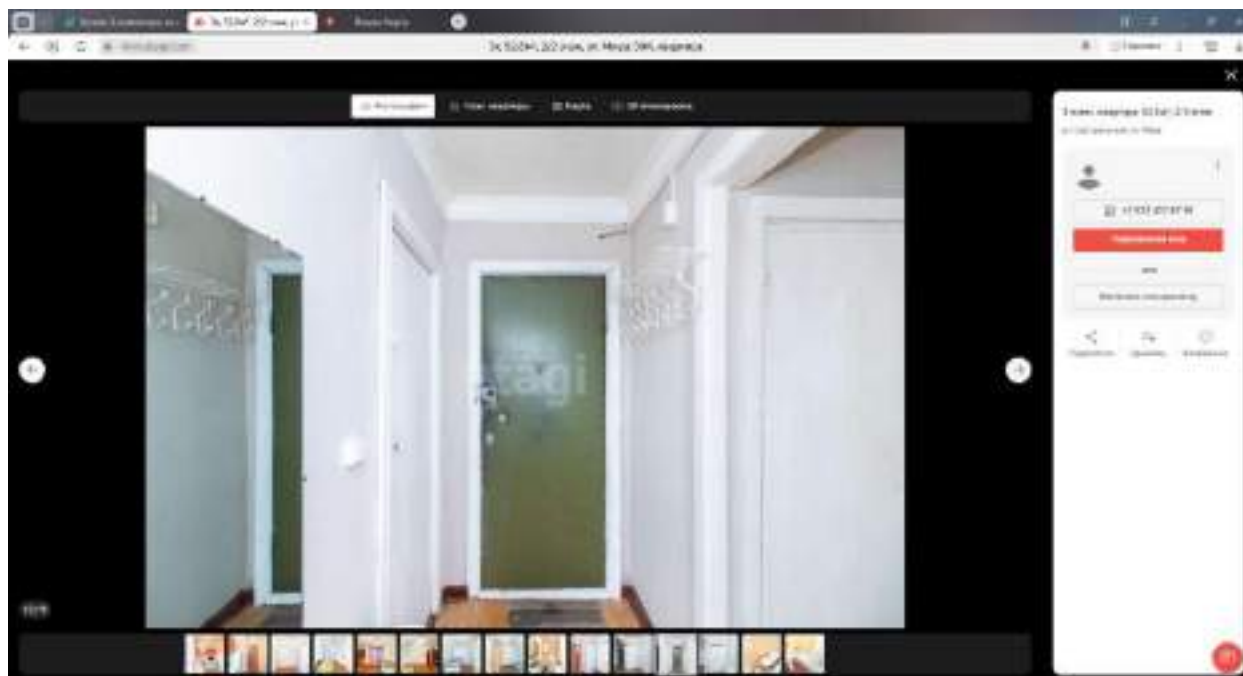


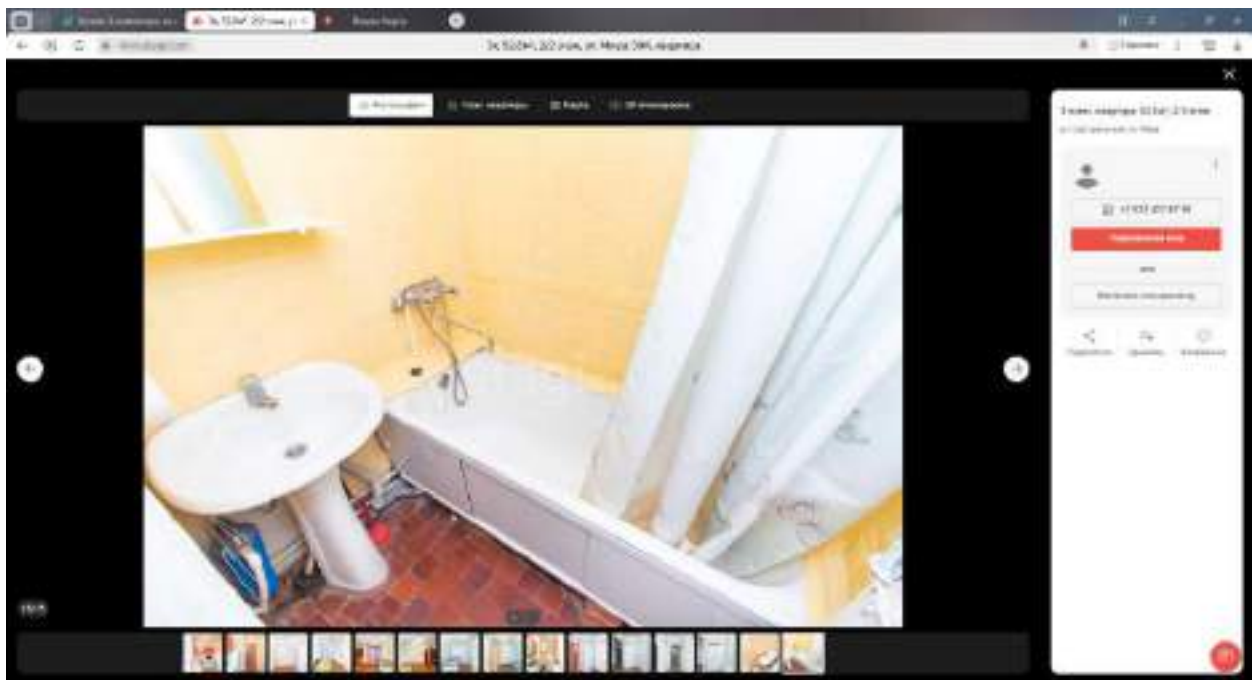
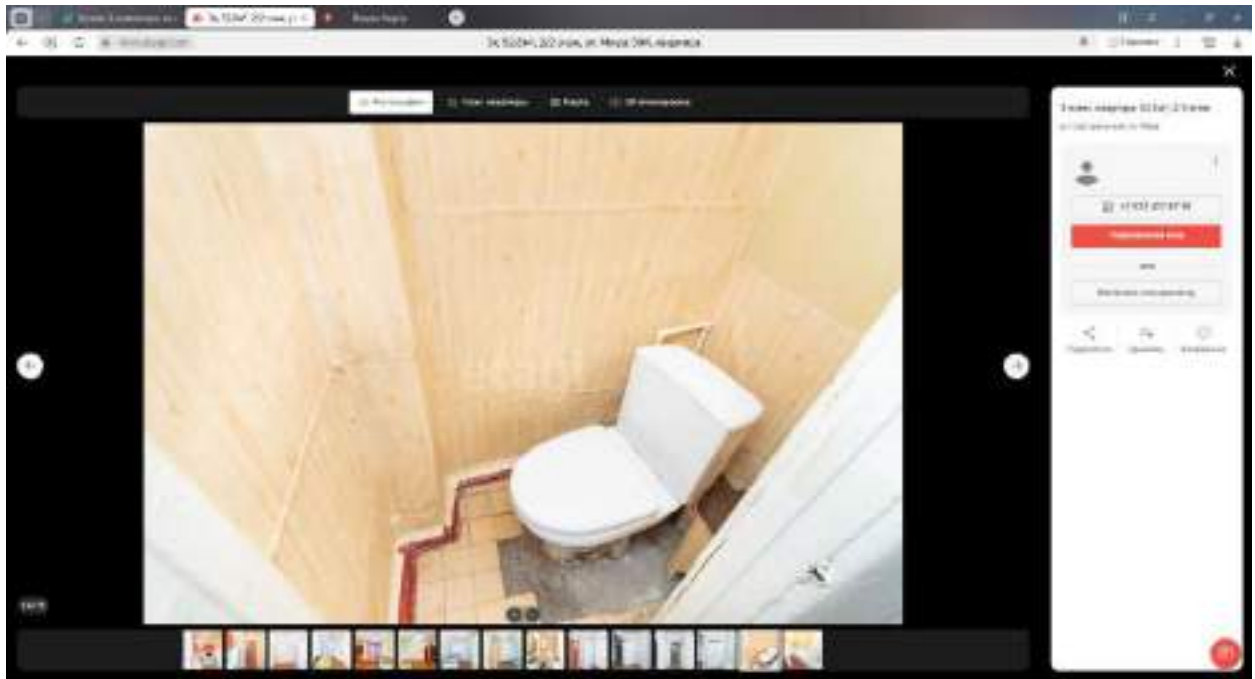






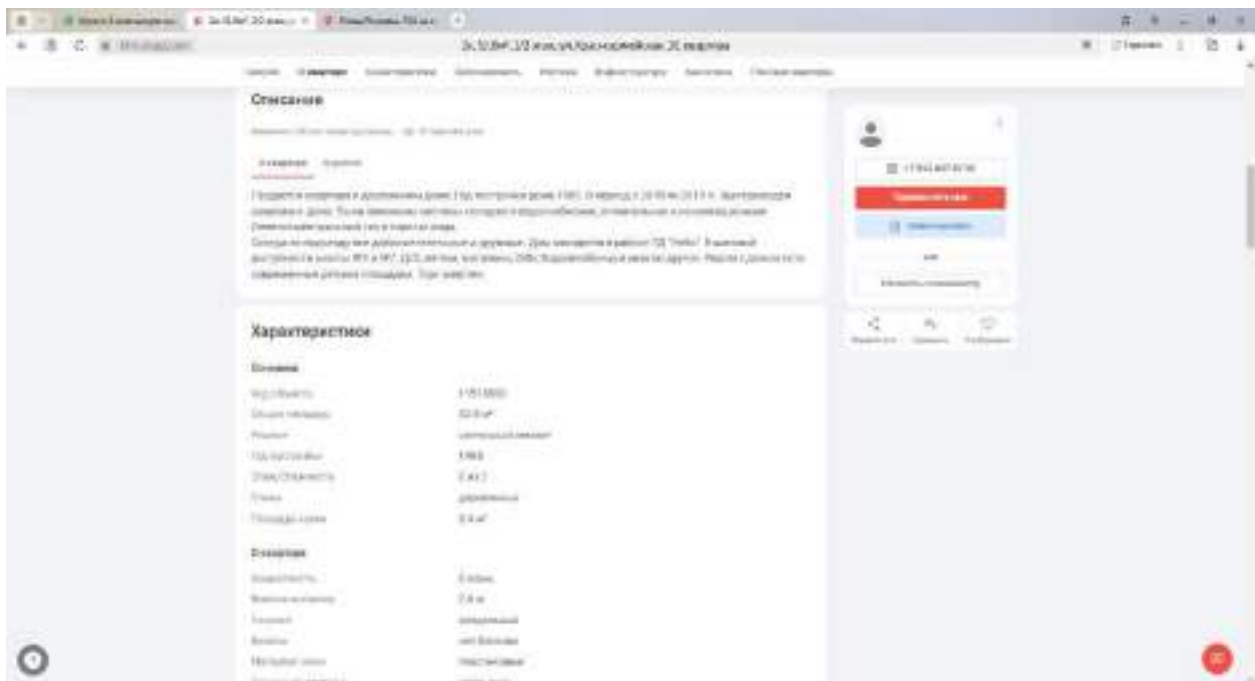
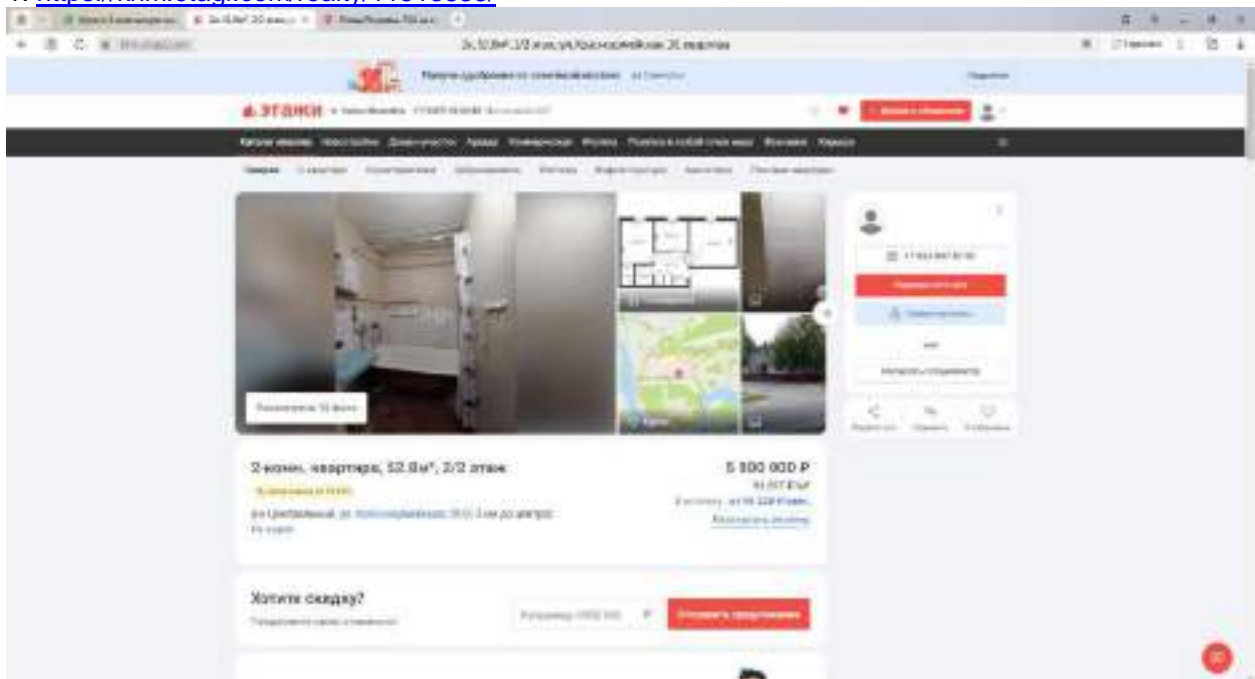


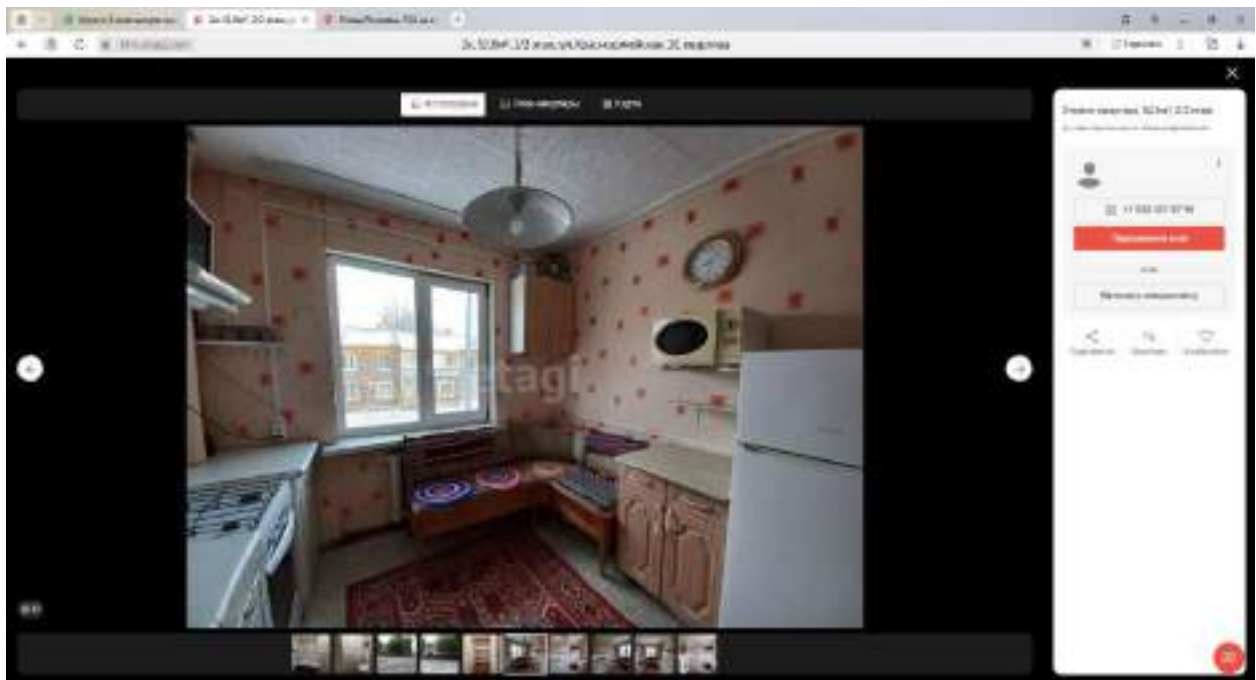
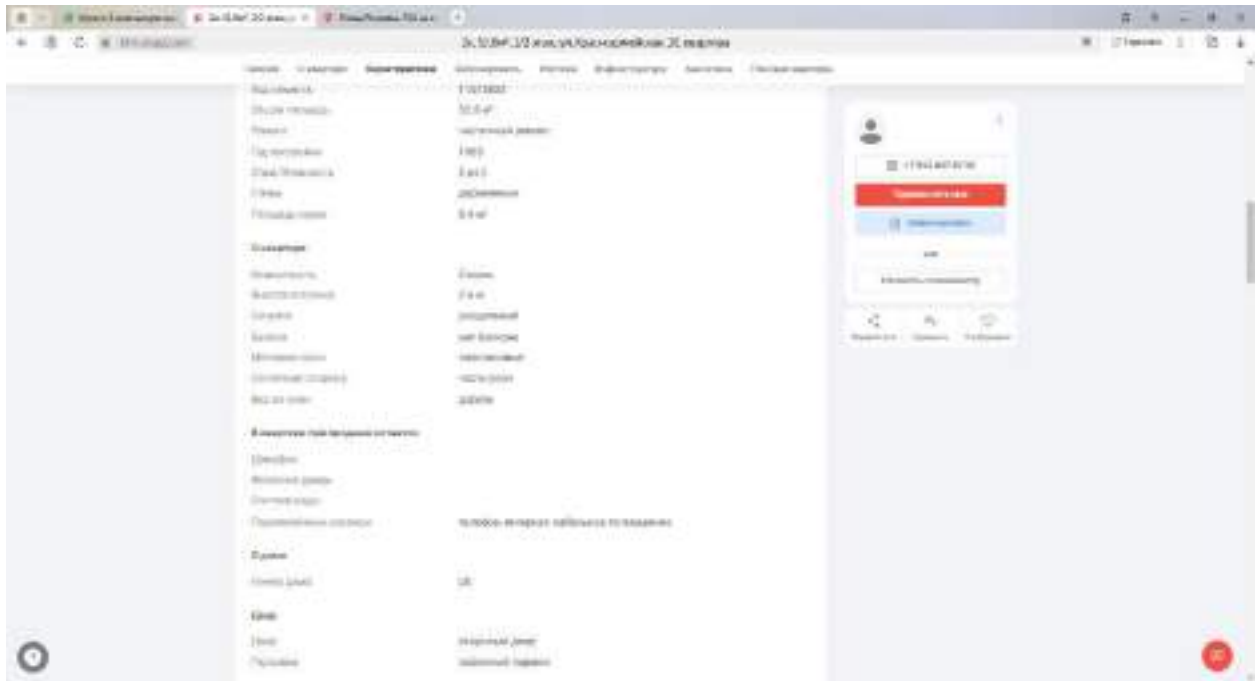


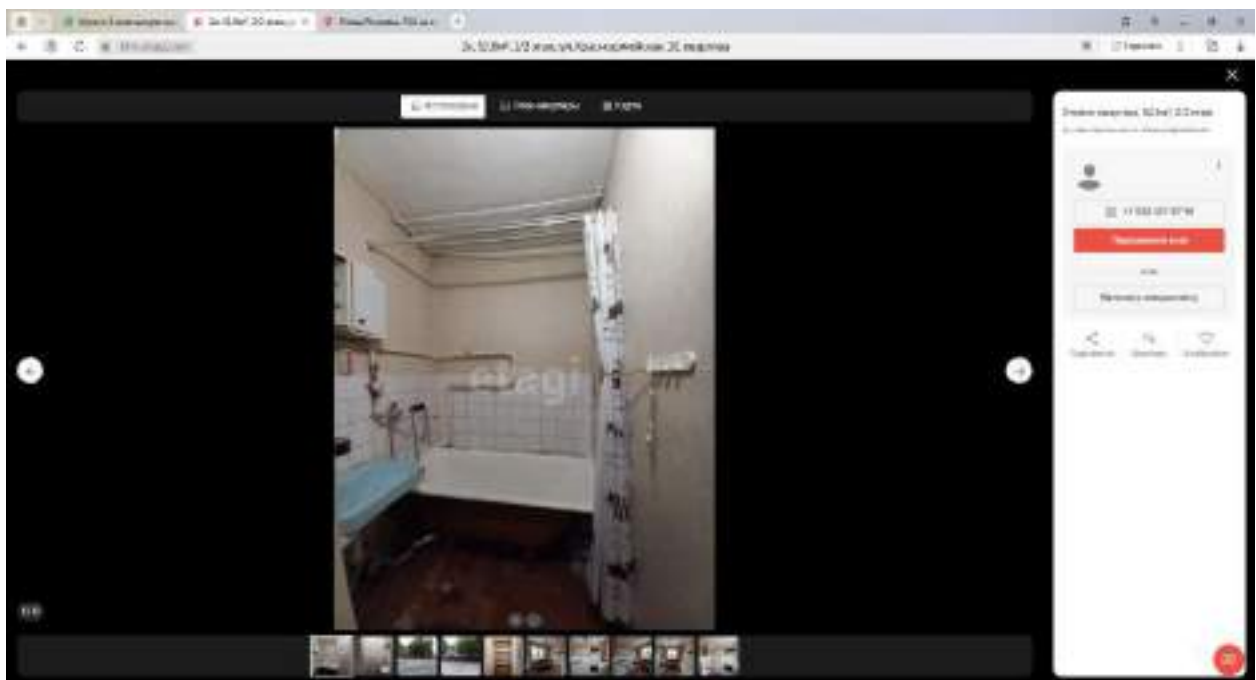
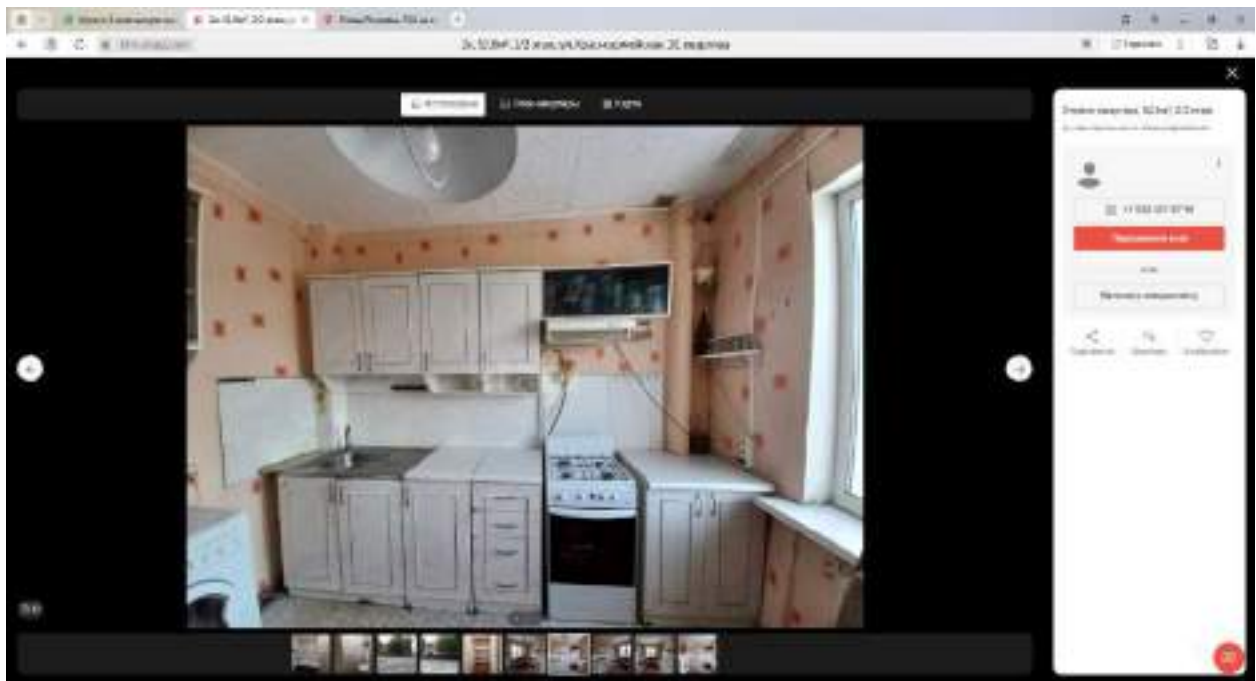


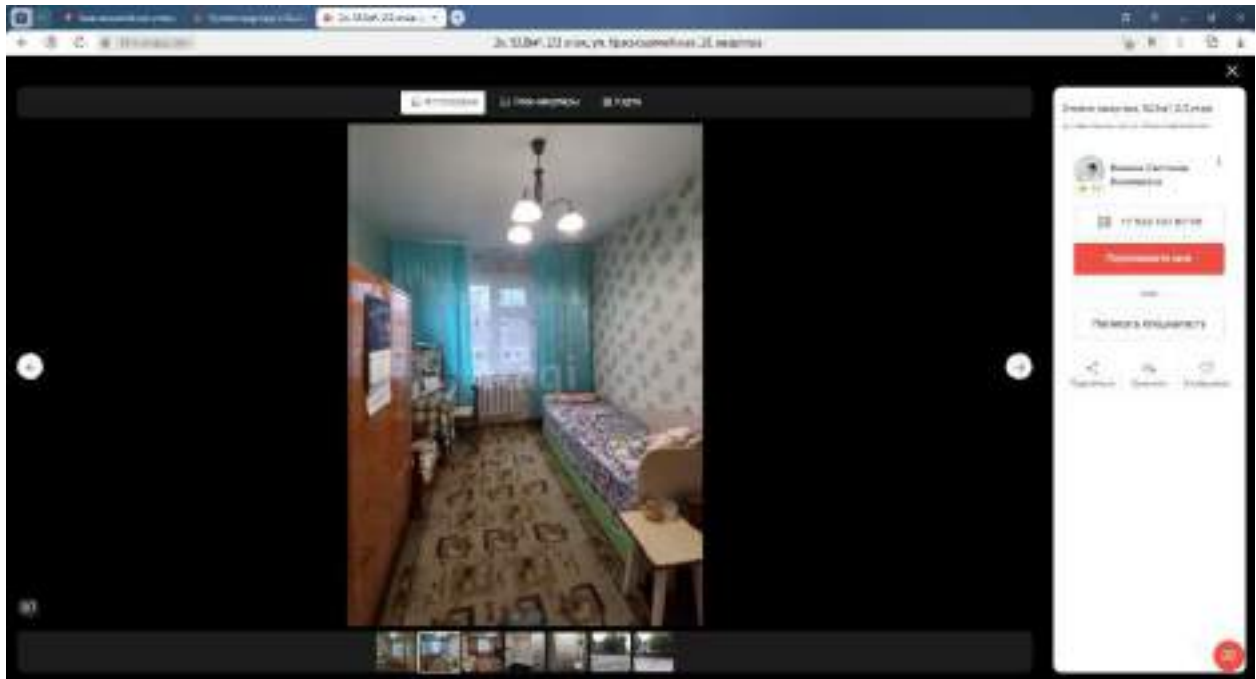
Объекты-аналоги для оцениваемых 2-х комнатных квартир

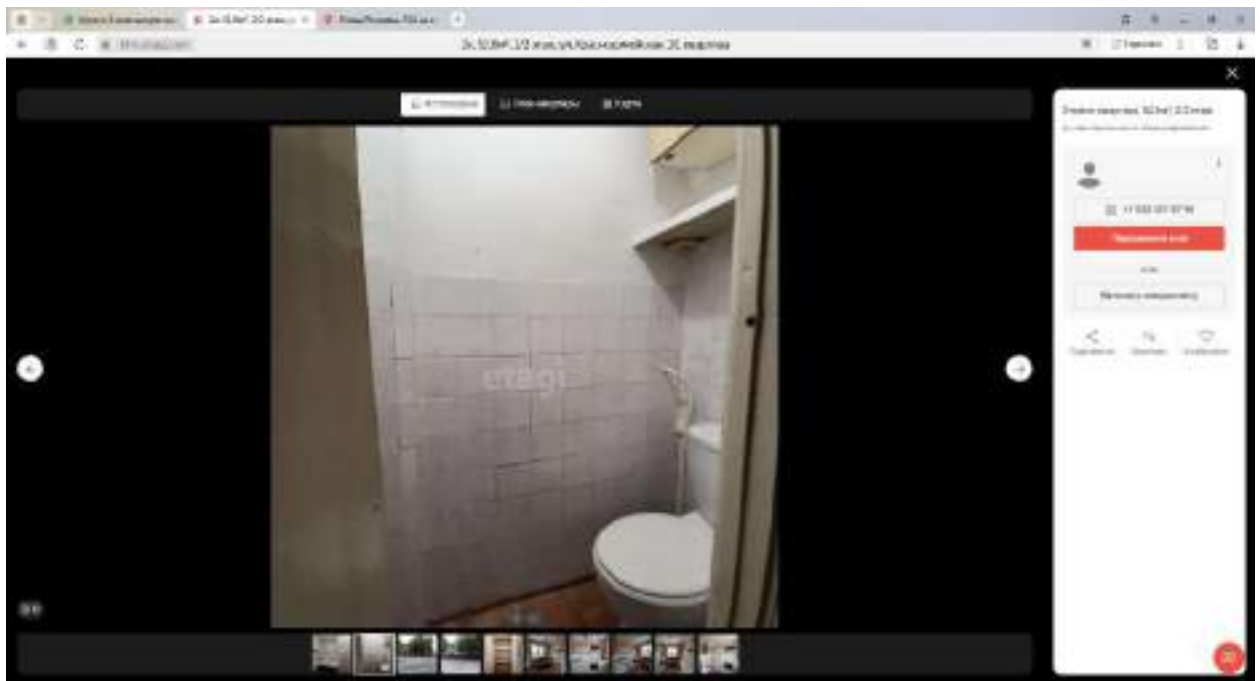
1. <https://kfm.etagi.com/realty/11513833/>





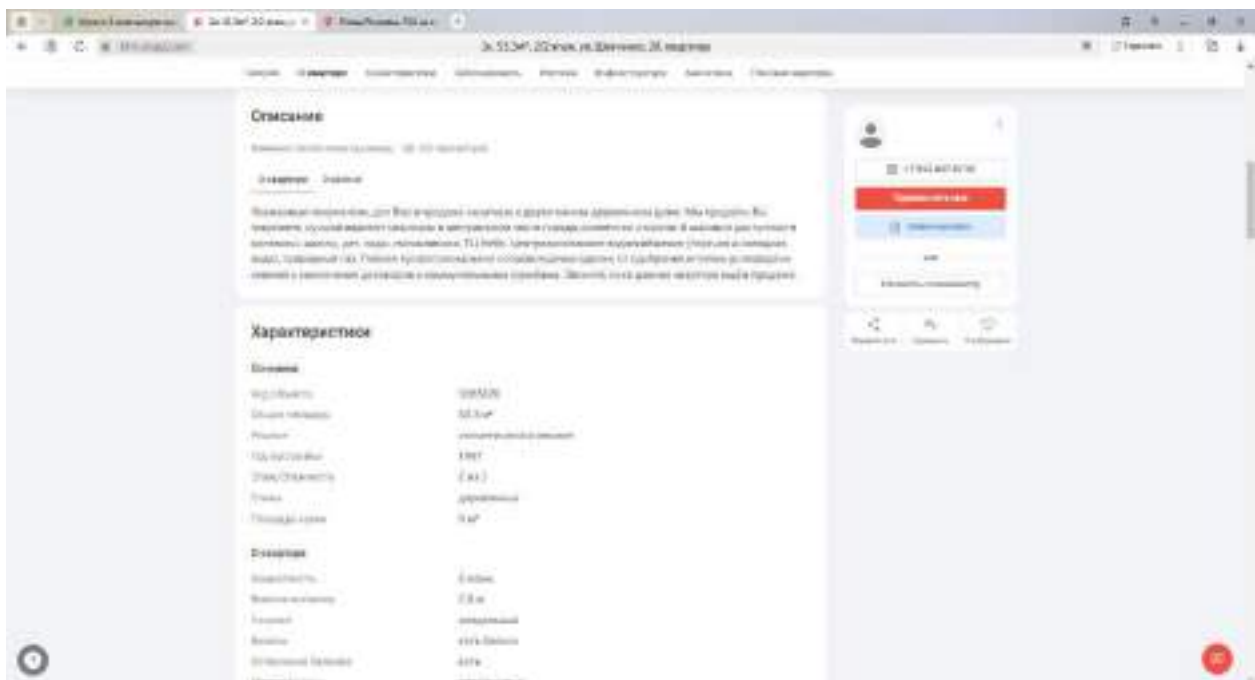
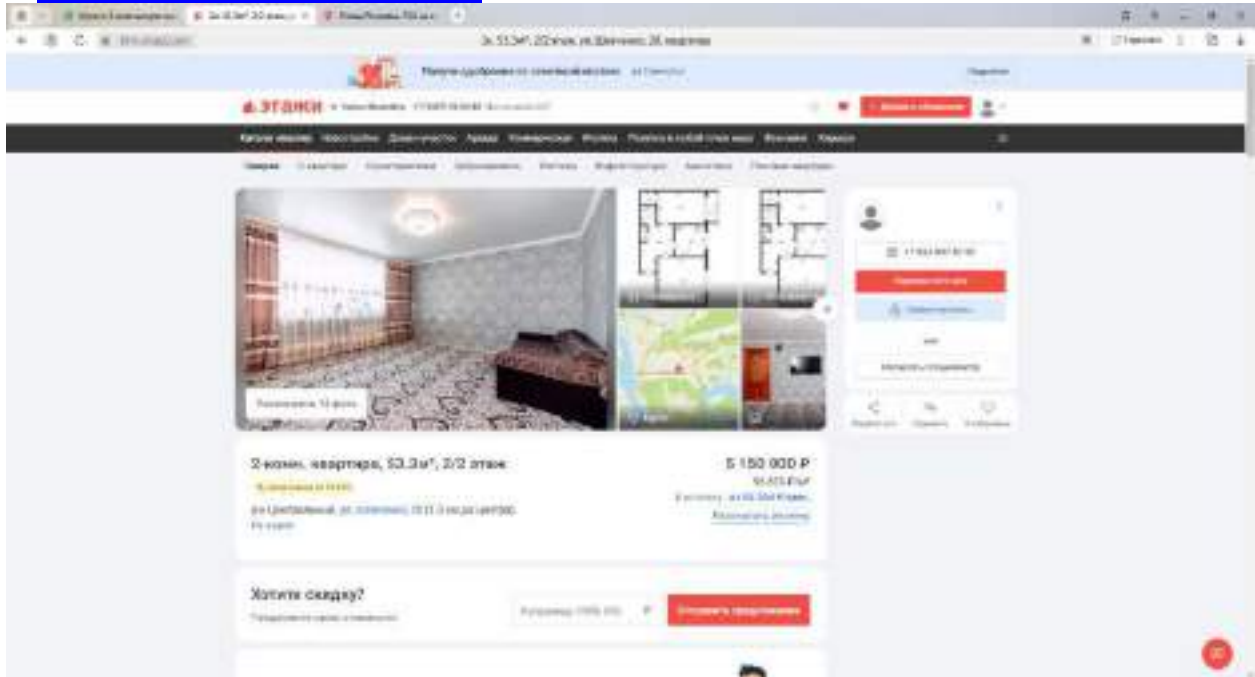


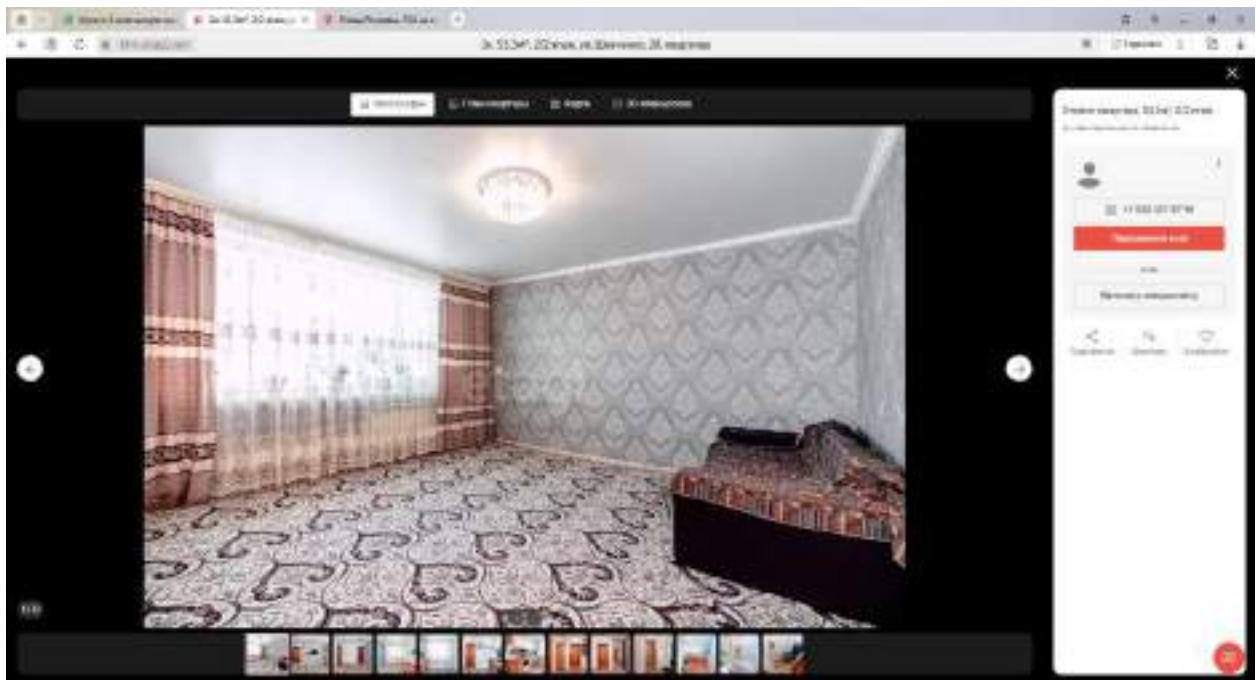
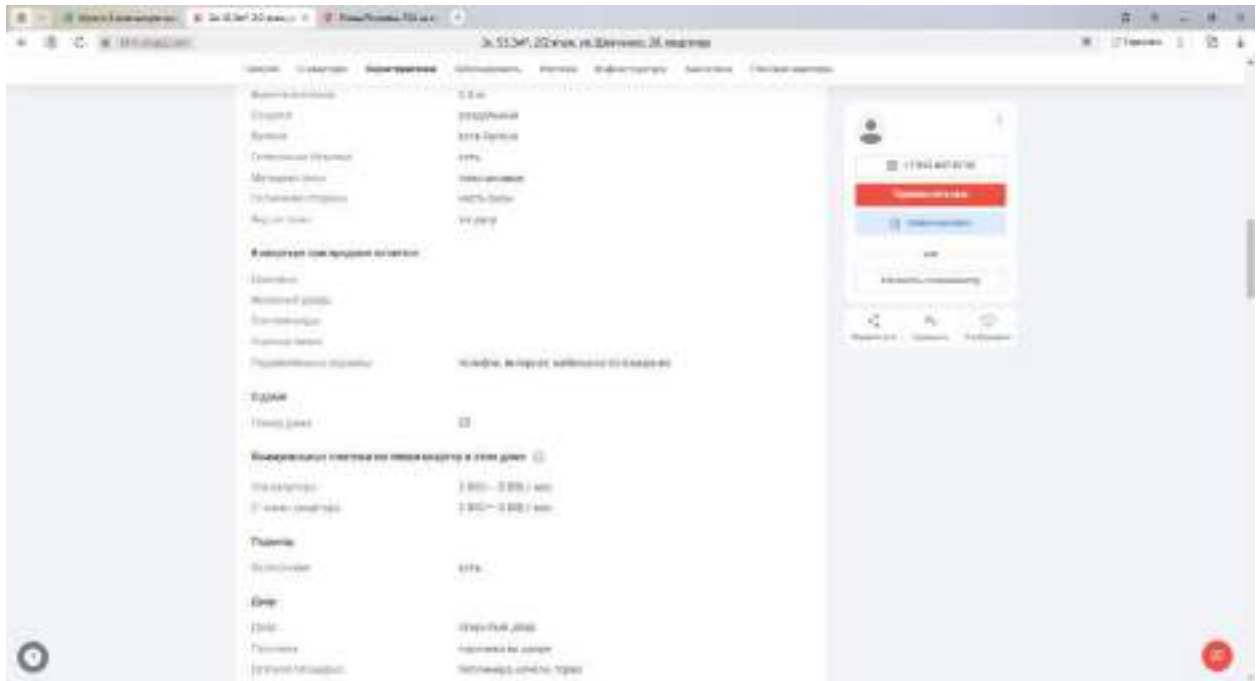


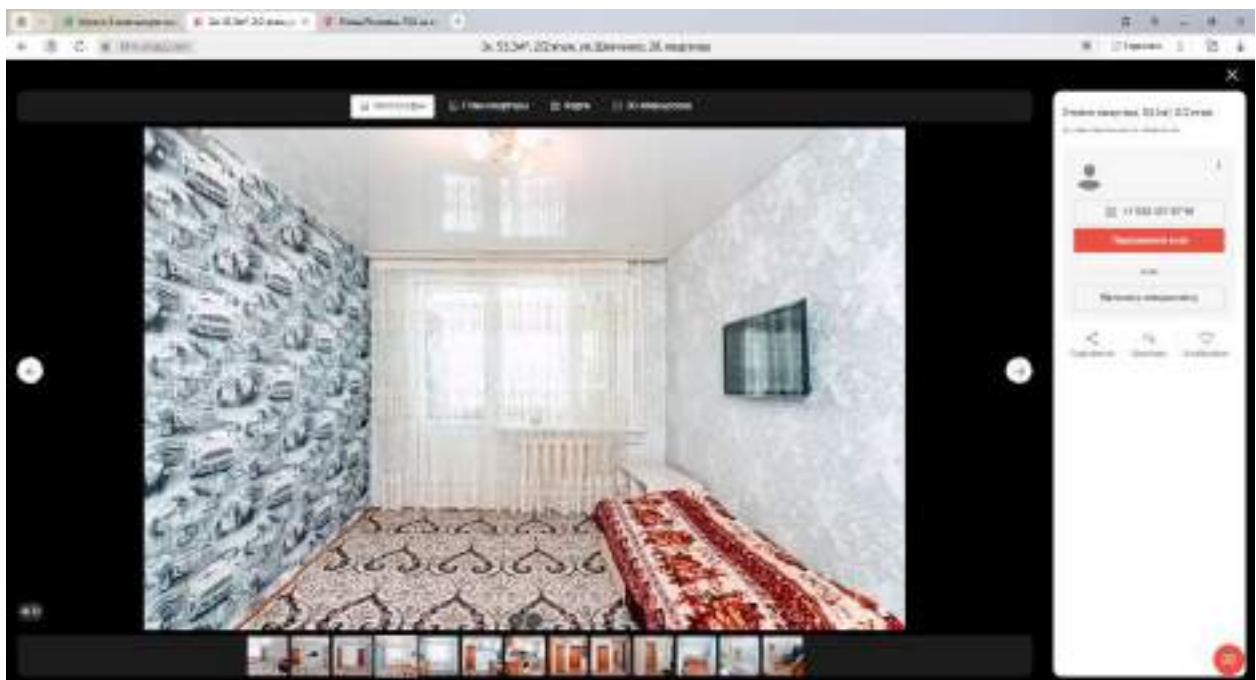
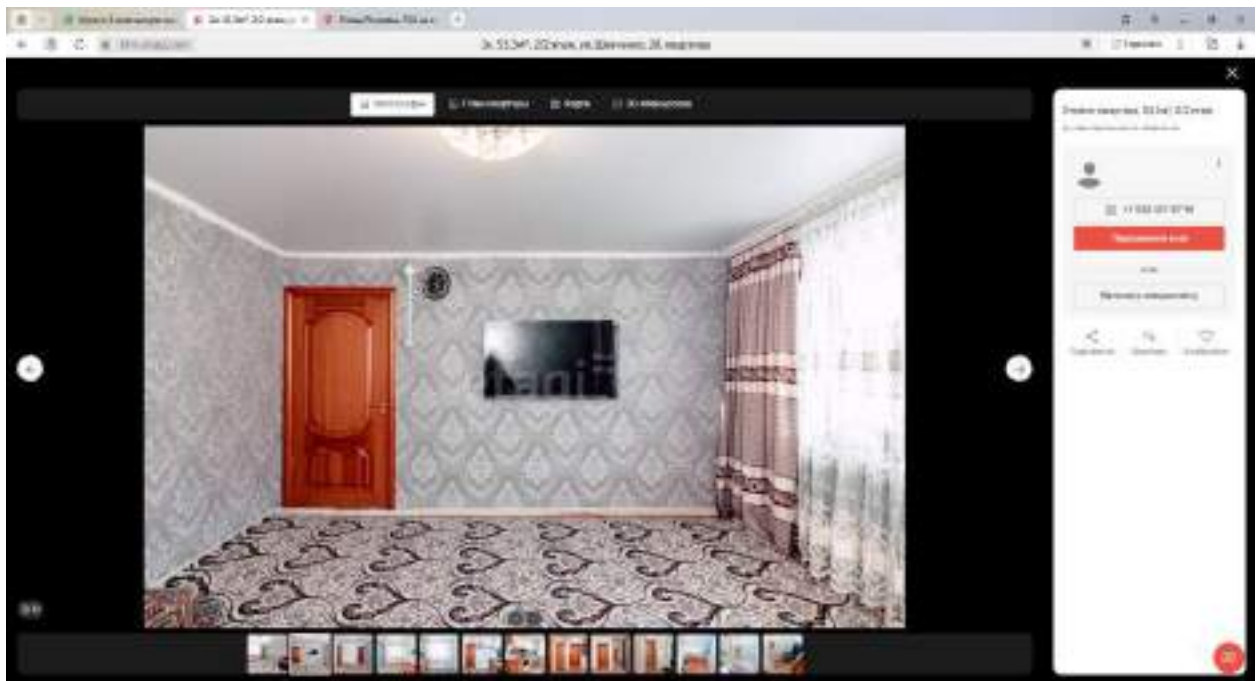


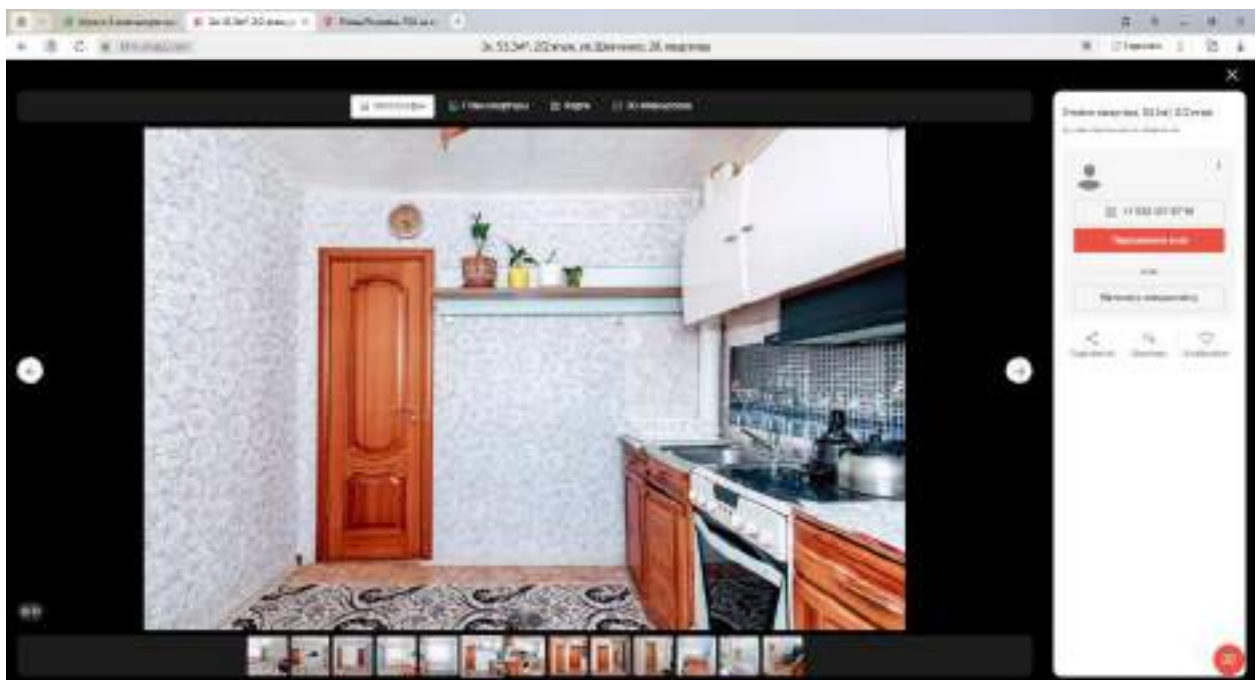
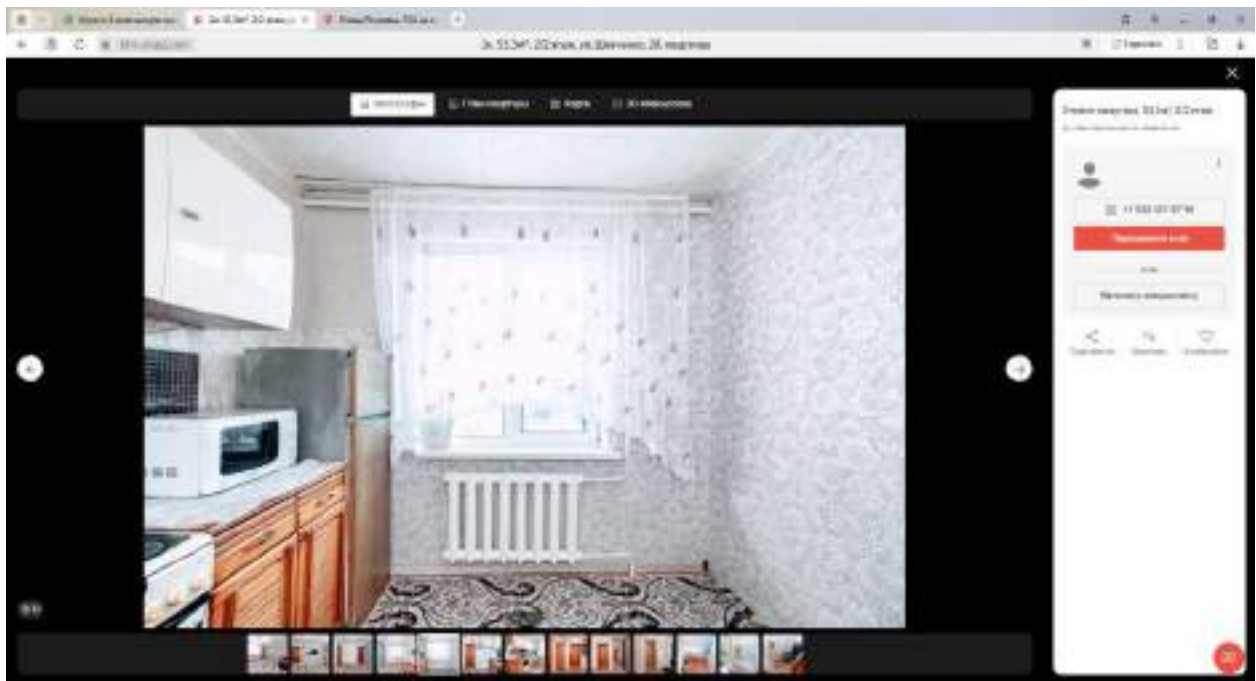


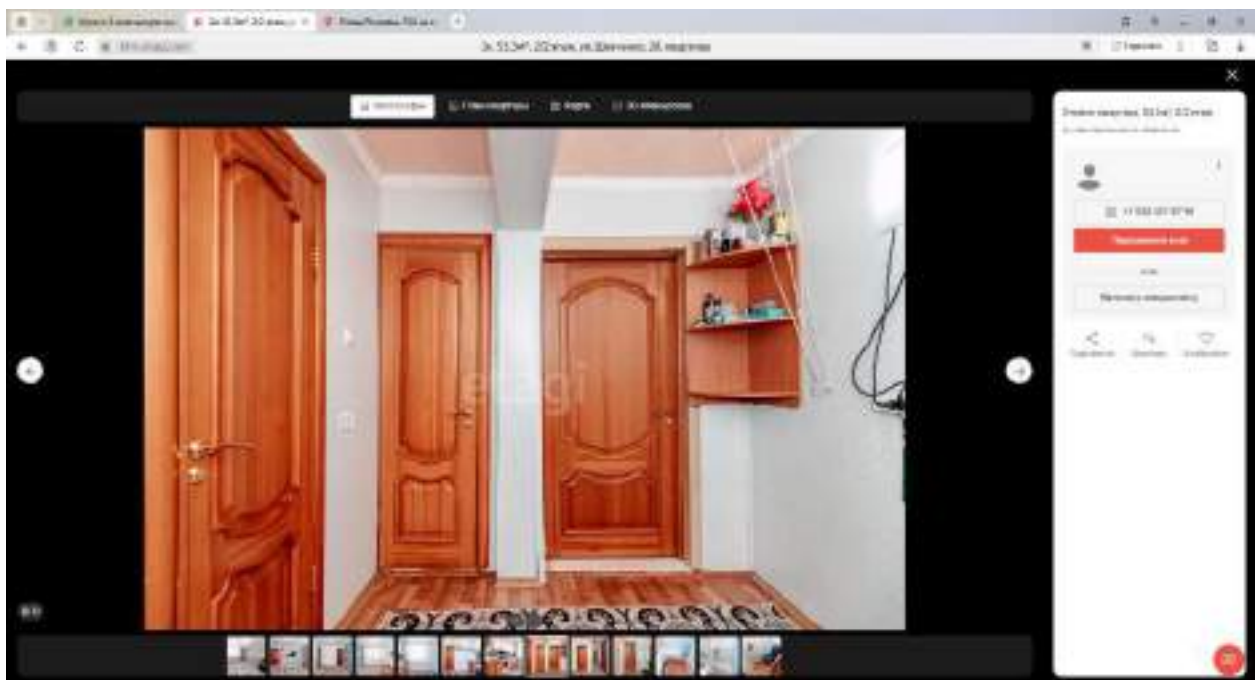
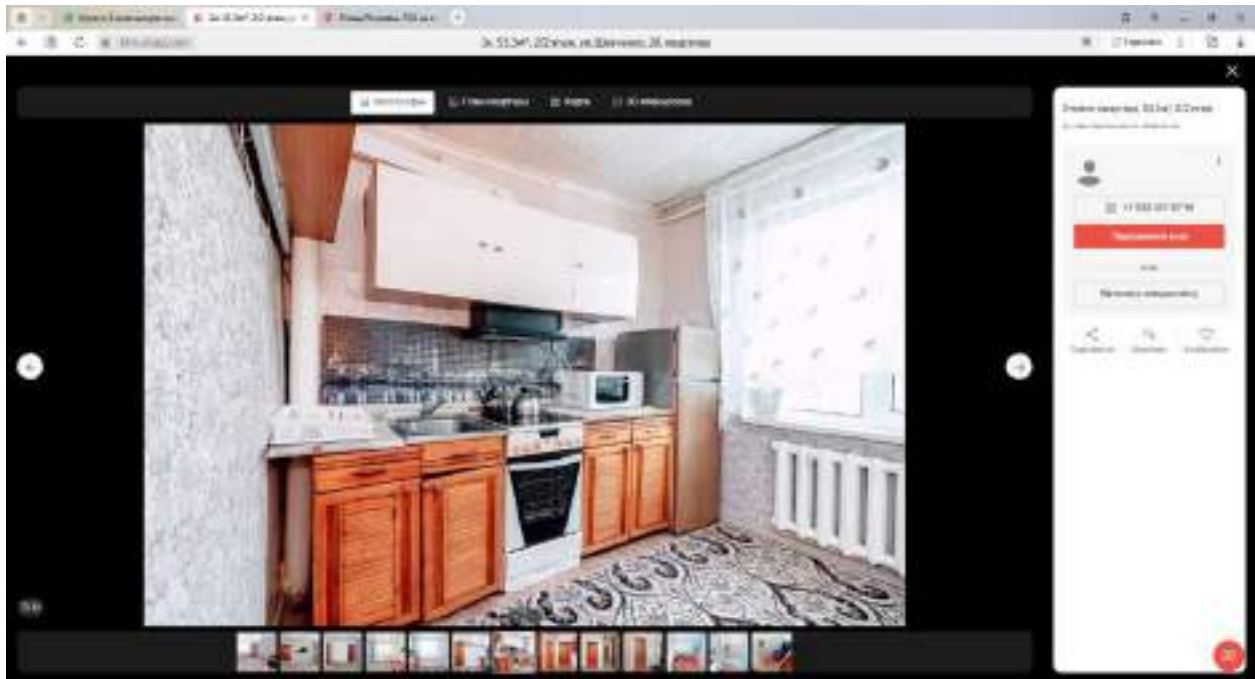
2. <https://kfm.etagi.com/realty/9265320/>

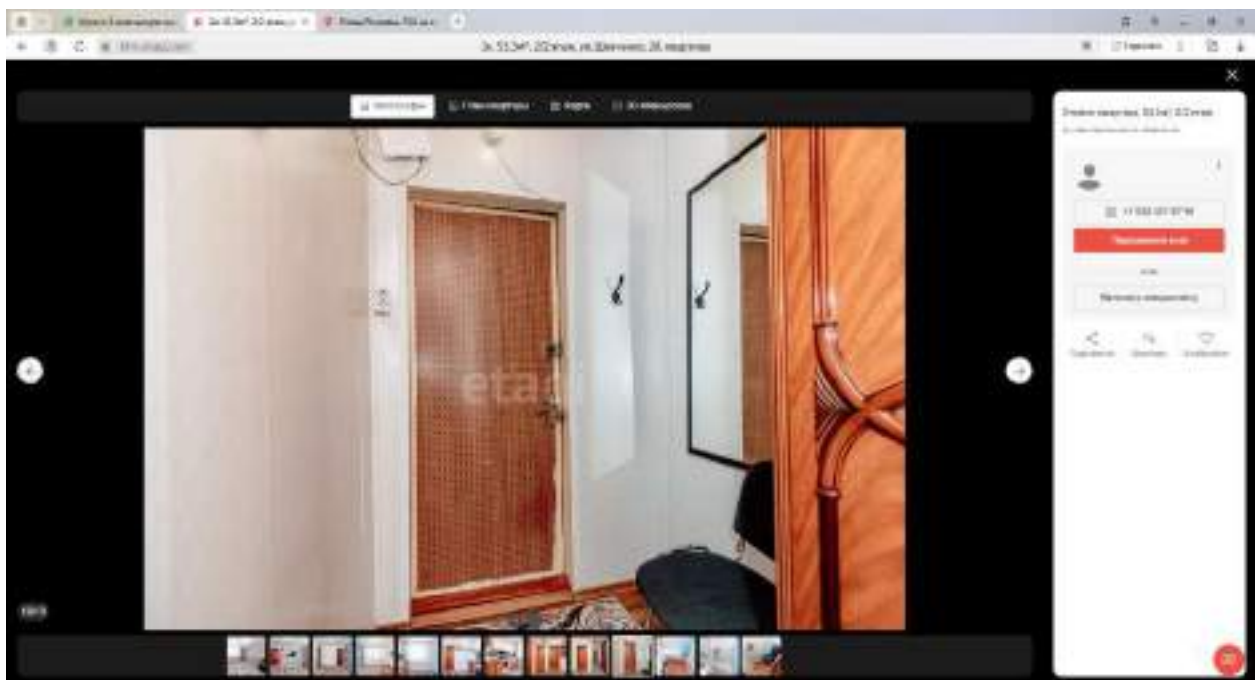
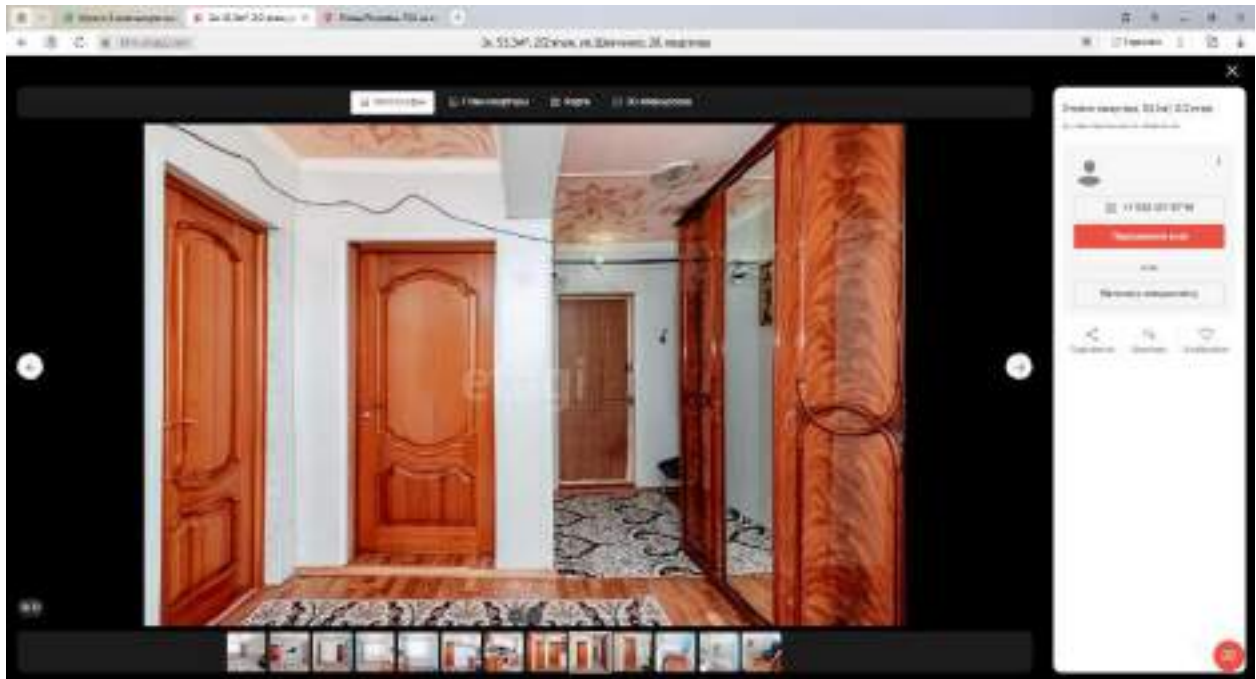


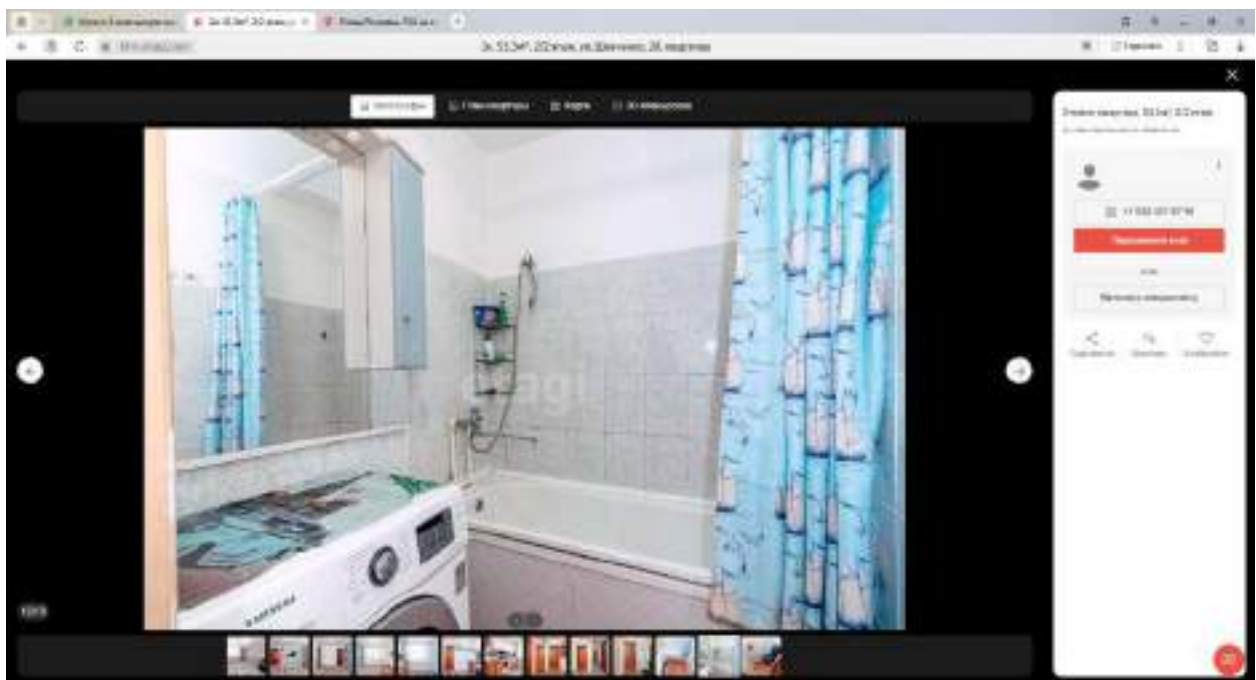
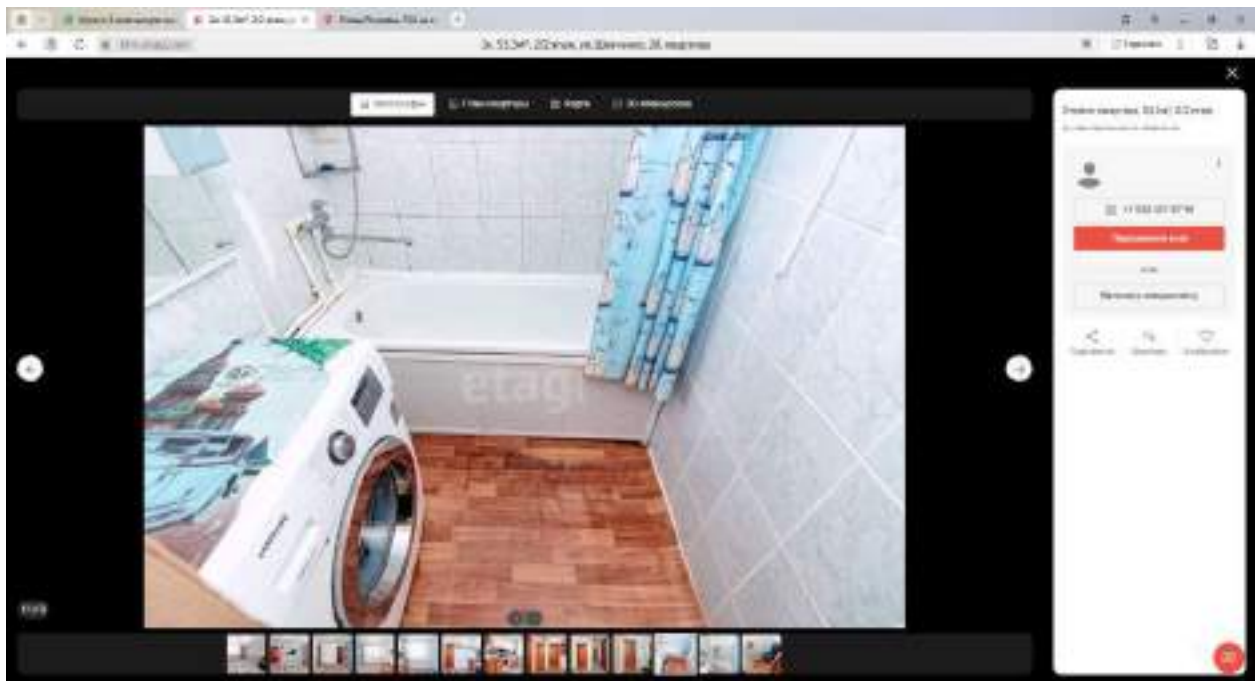


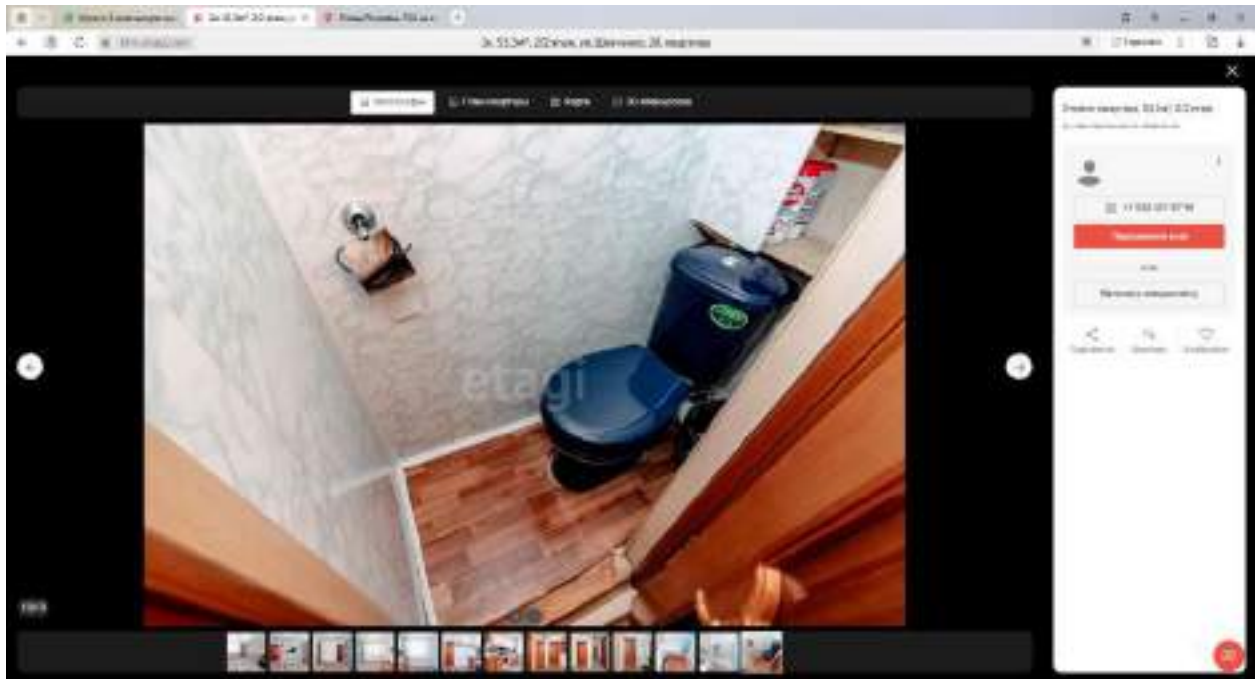




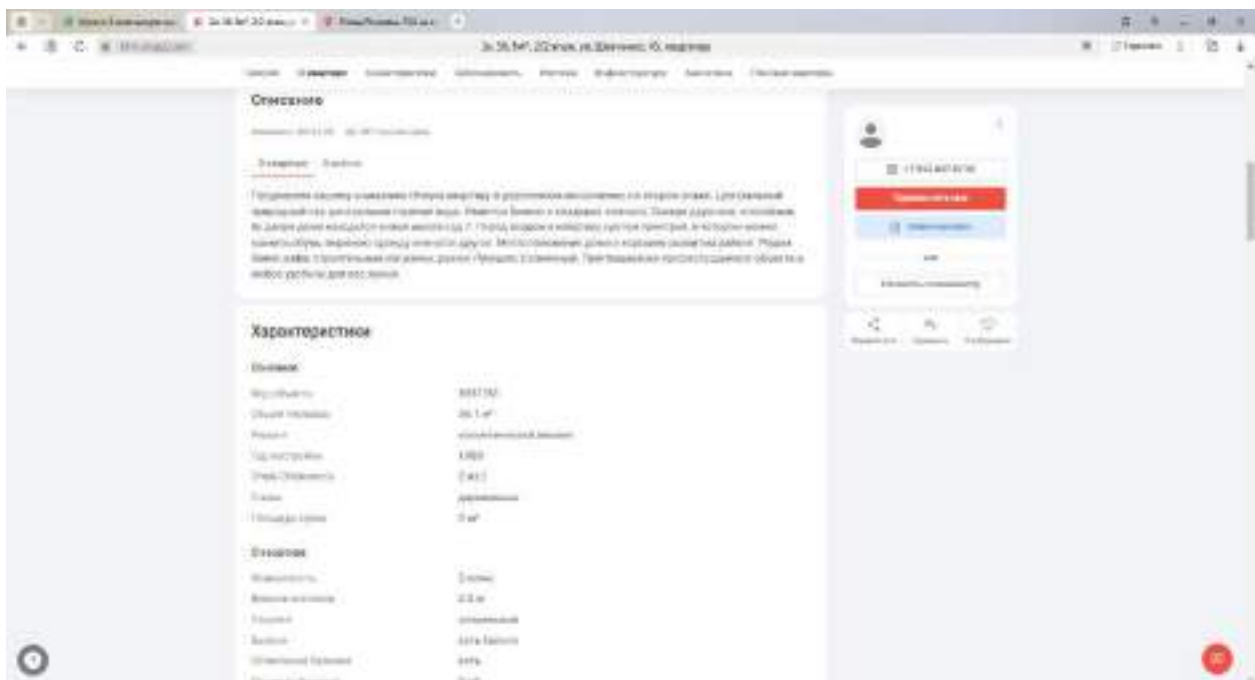
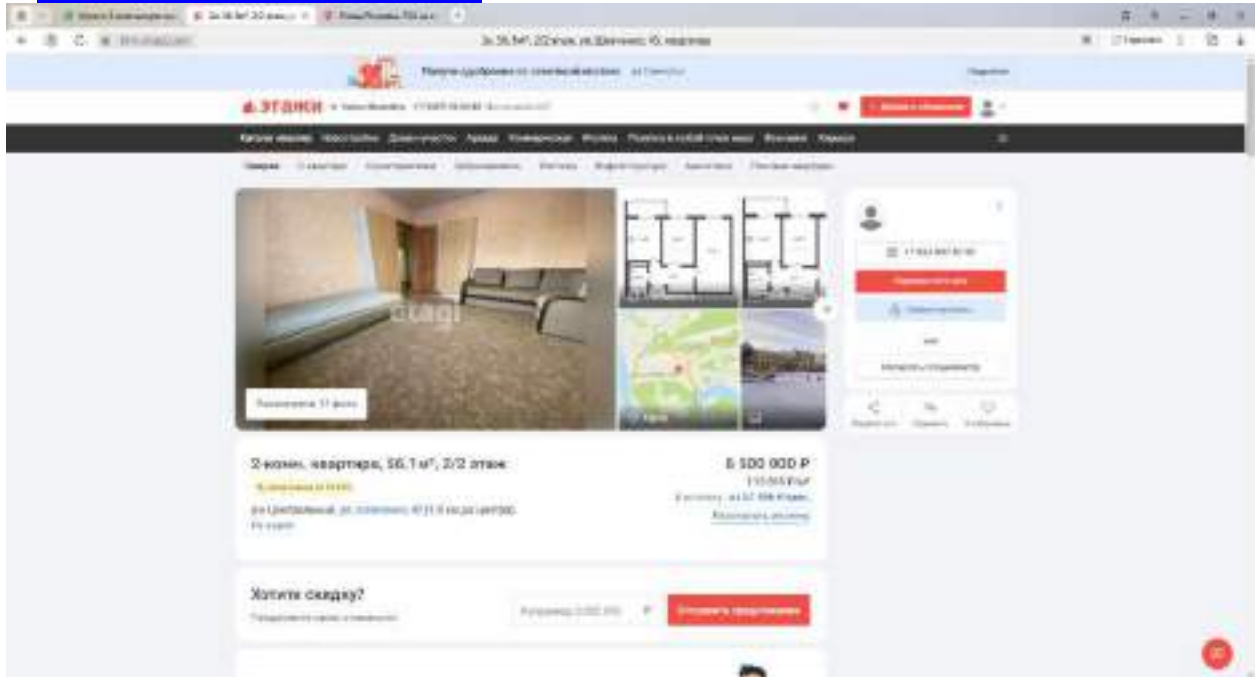


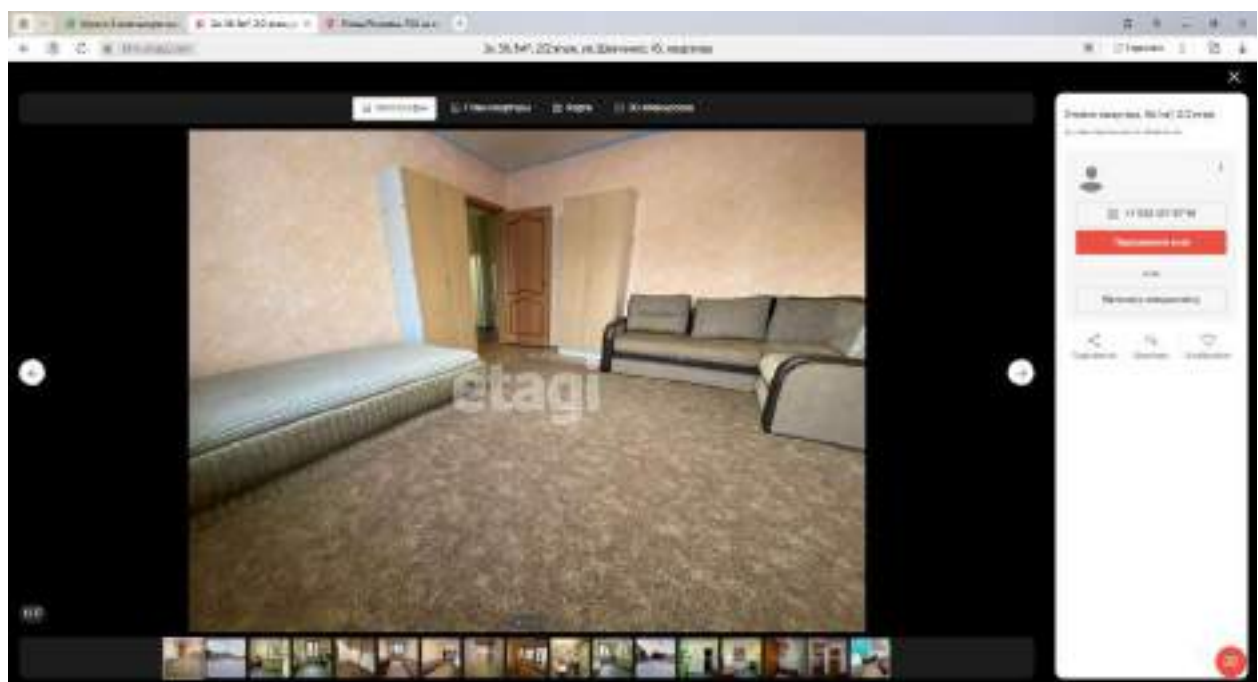
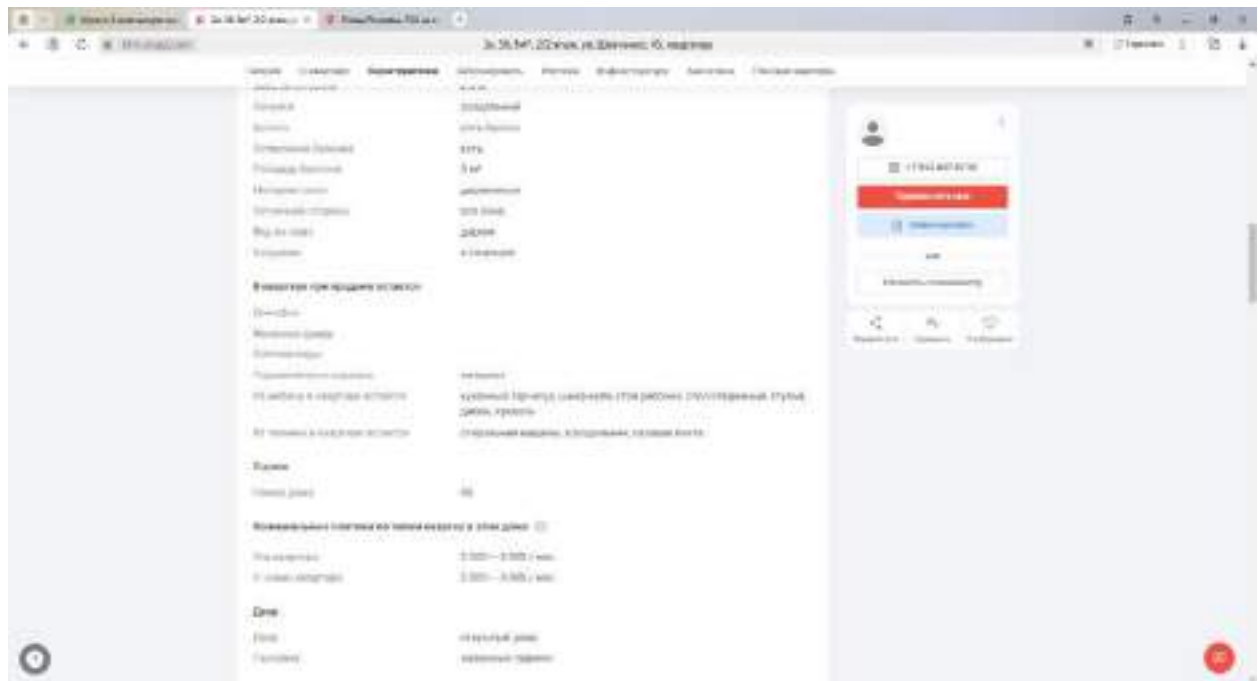


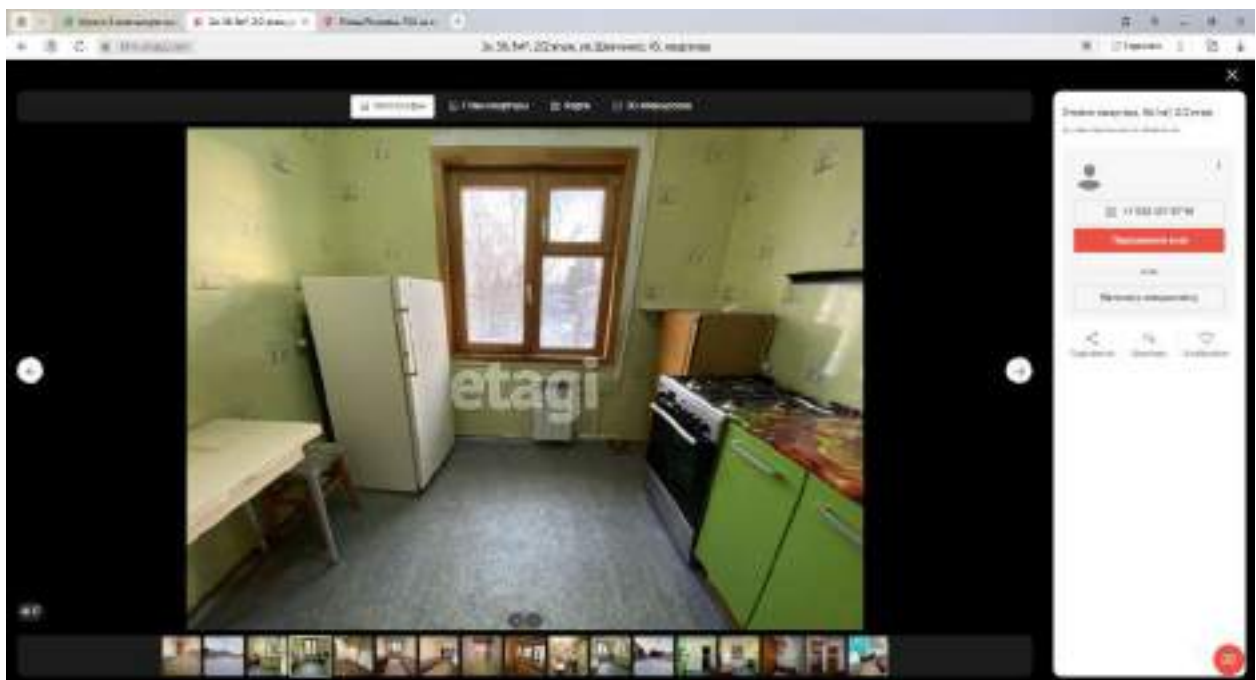
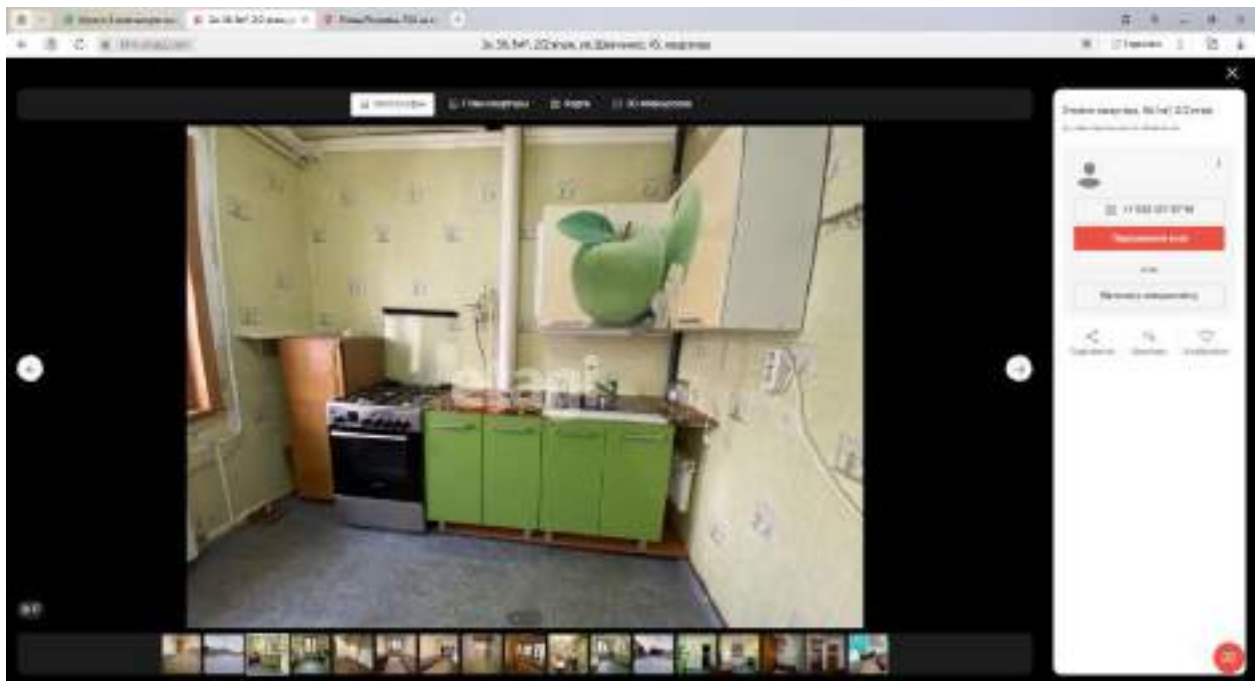


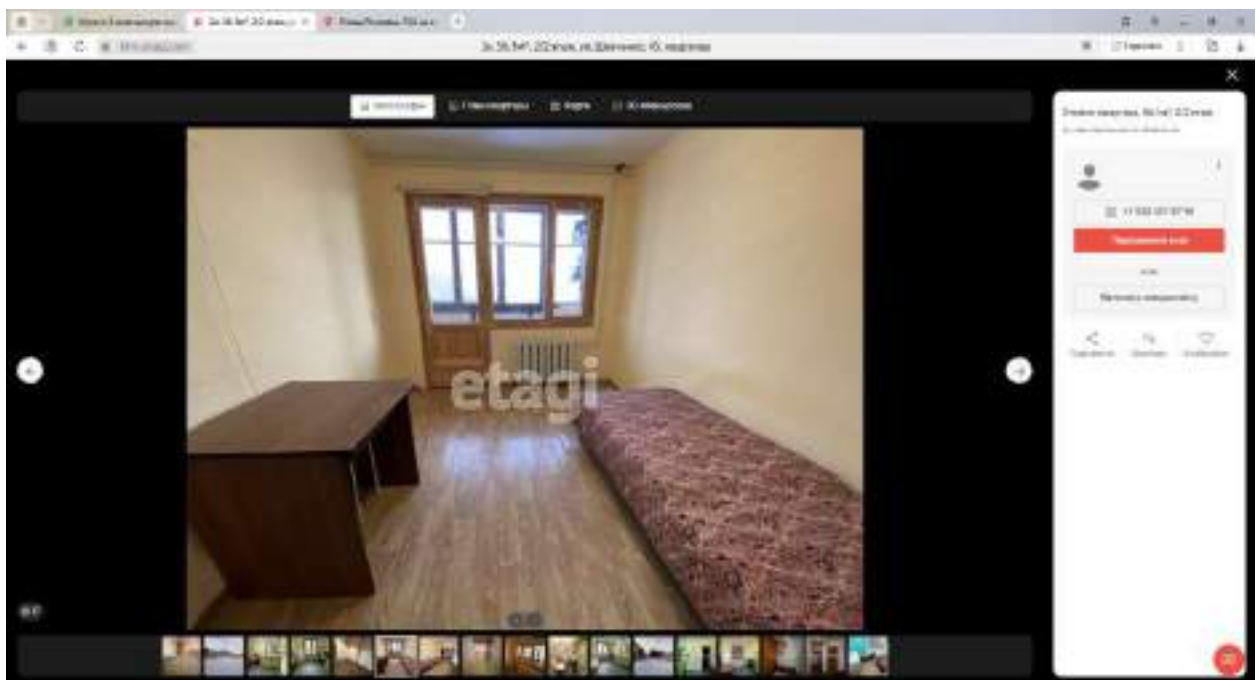
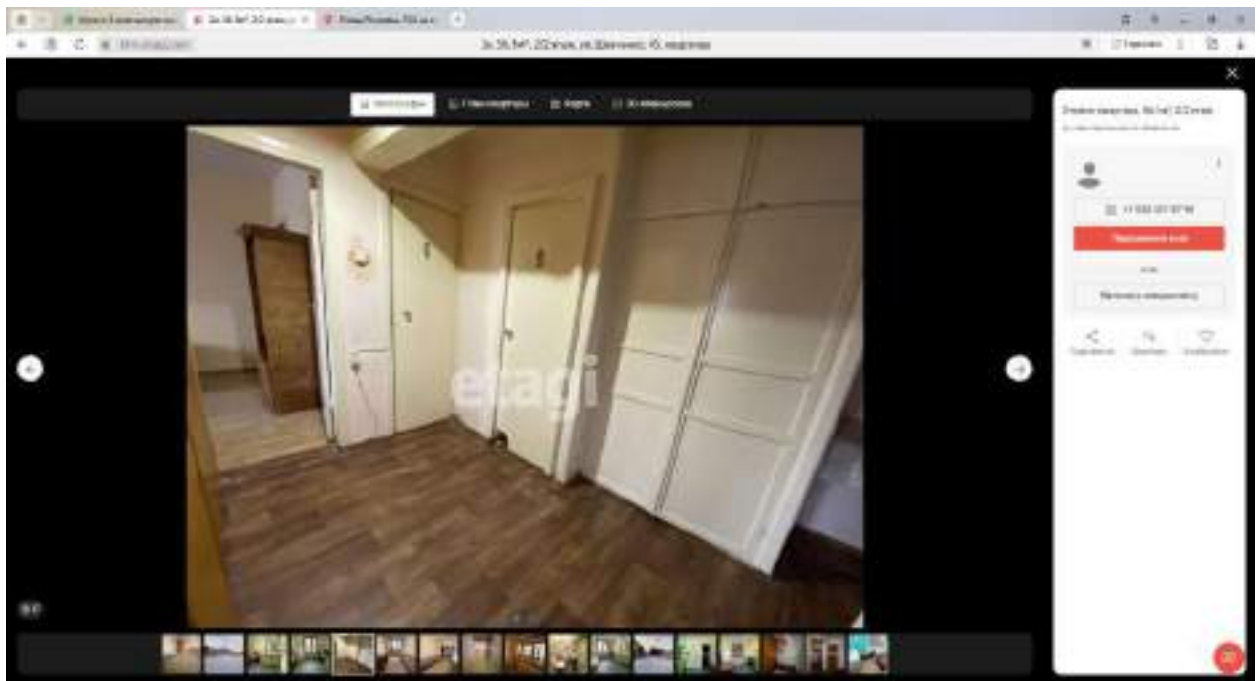


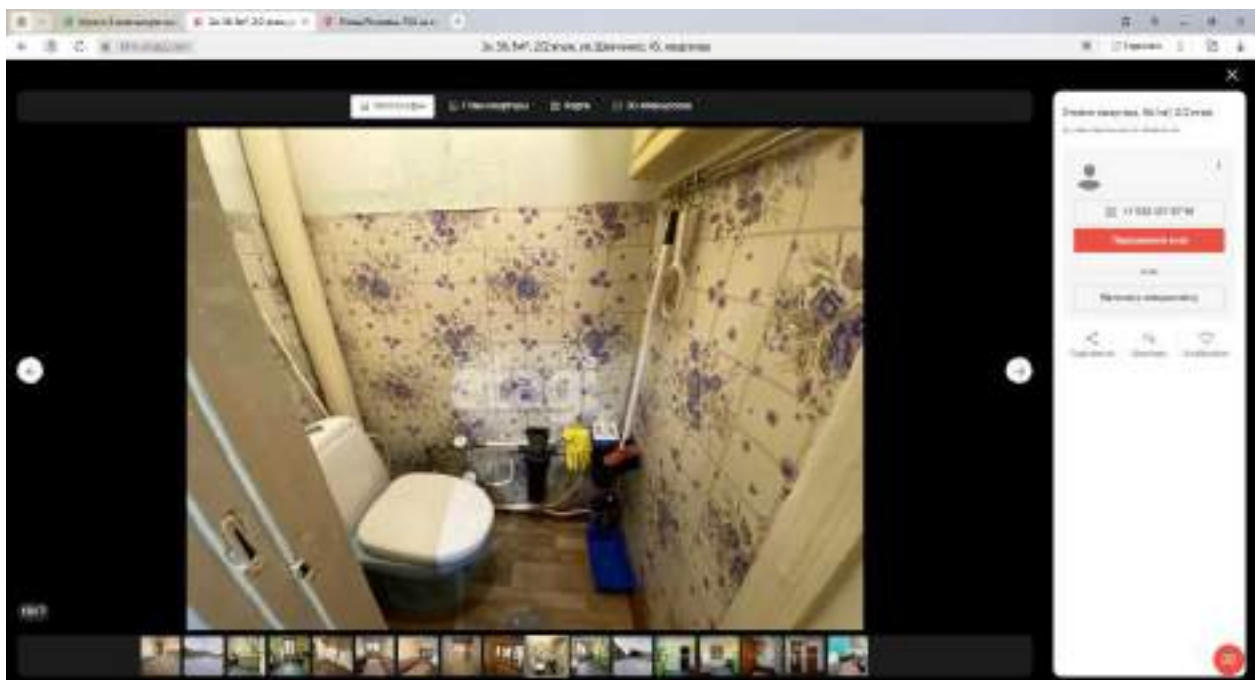
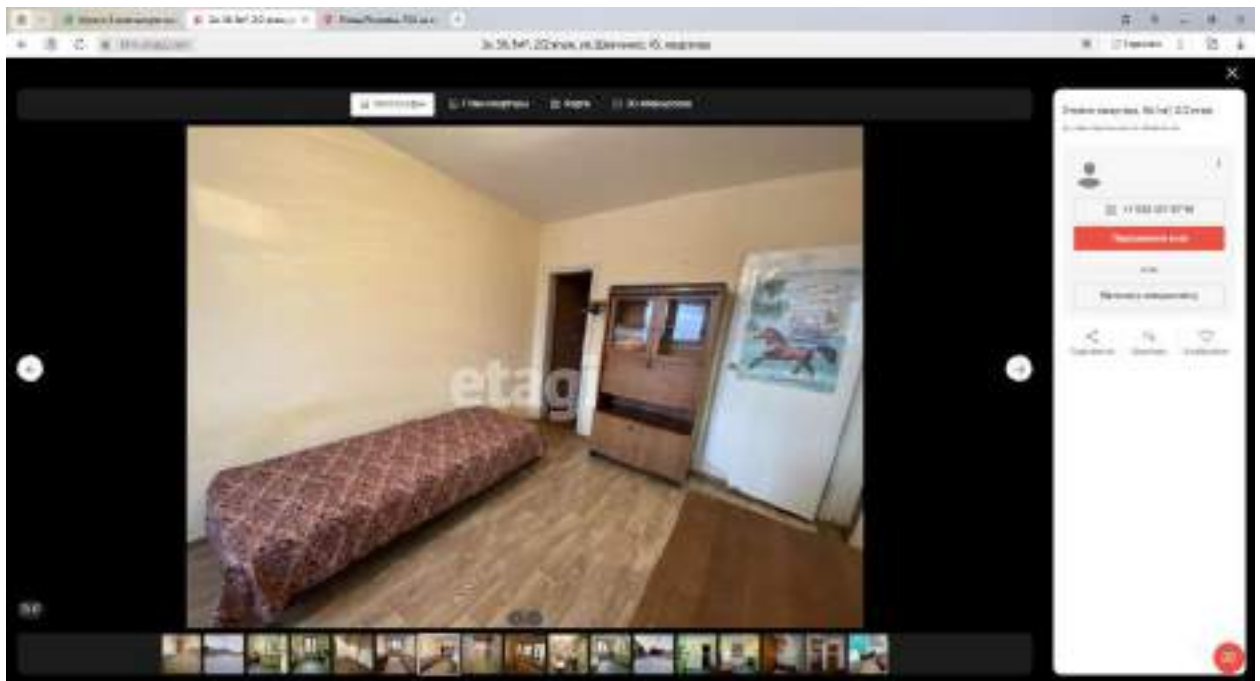
3. <https://kfm.etagi.com/realty/6931761/>

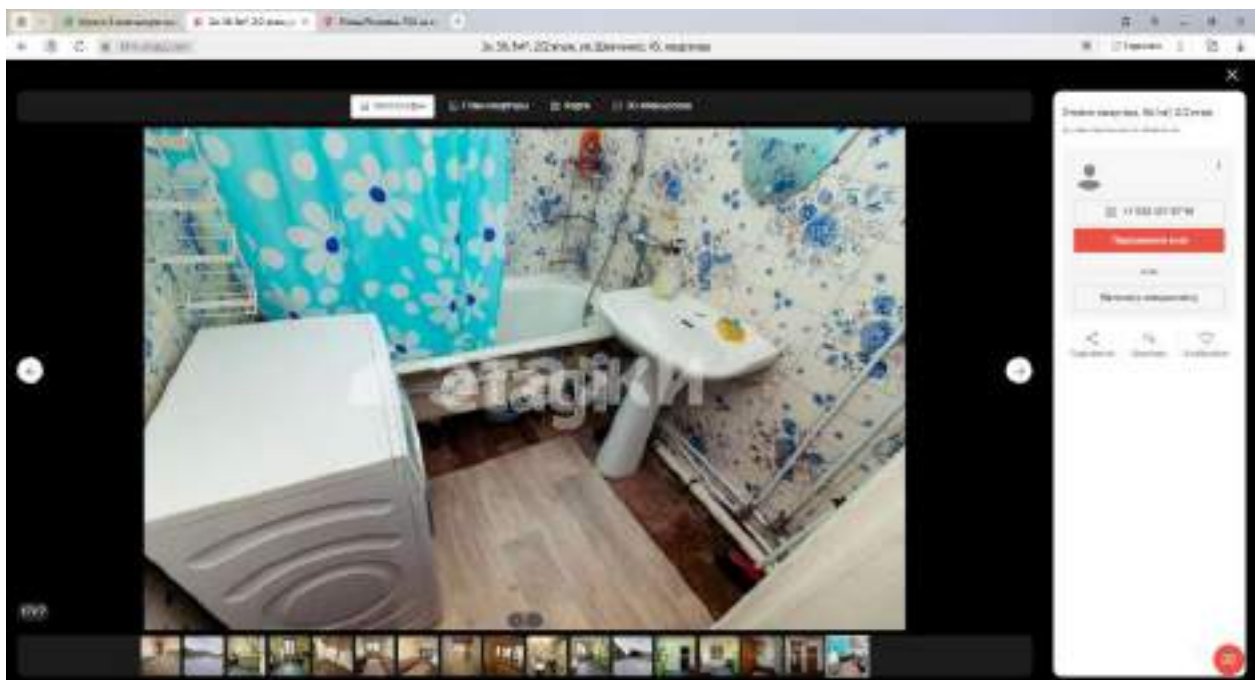




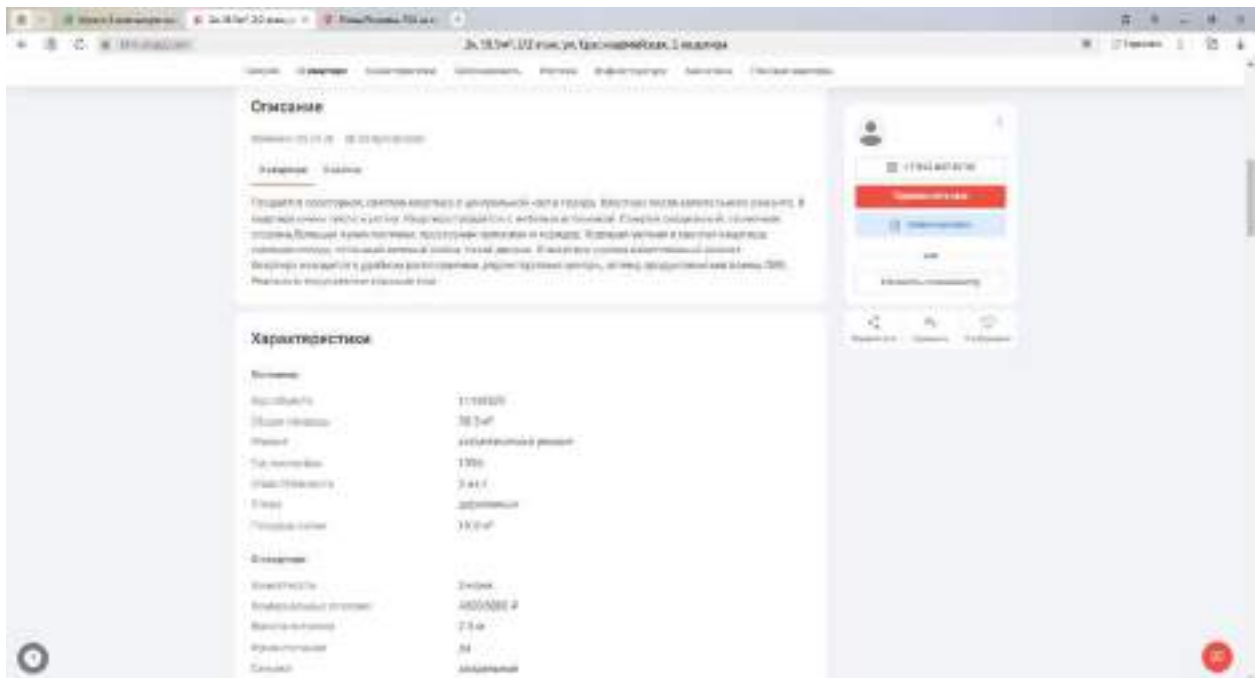
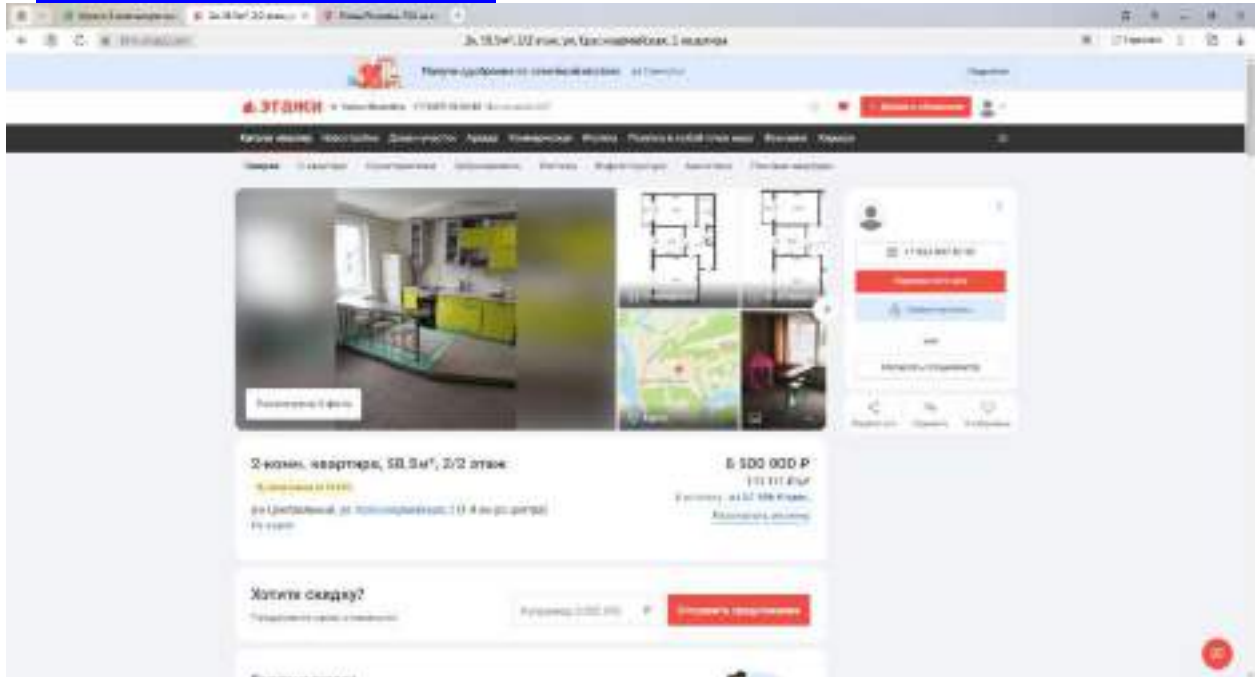


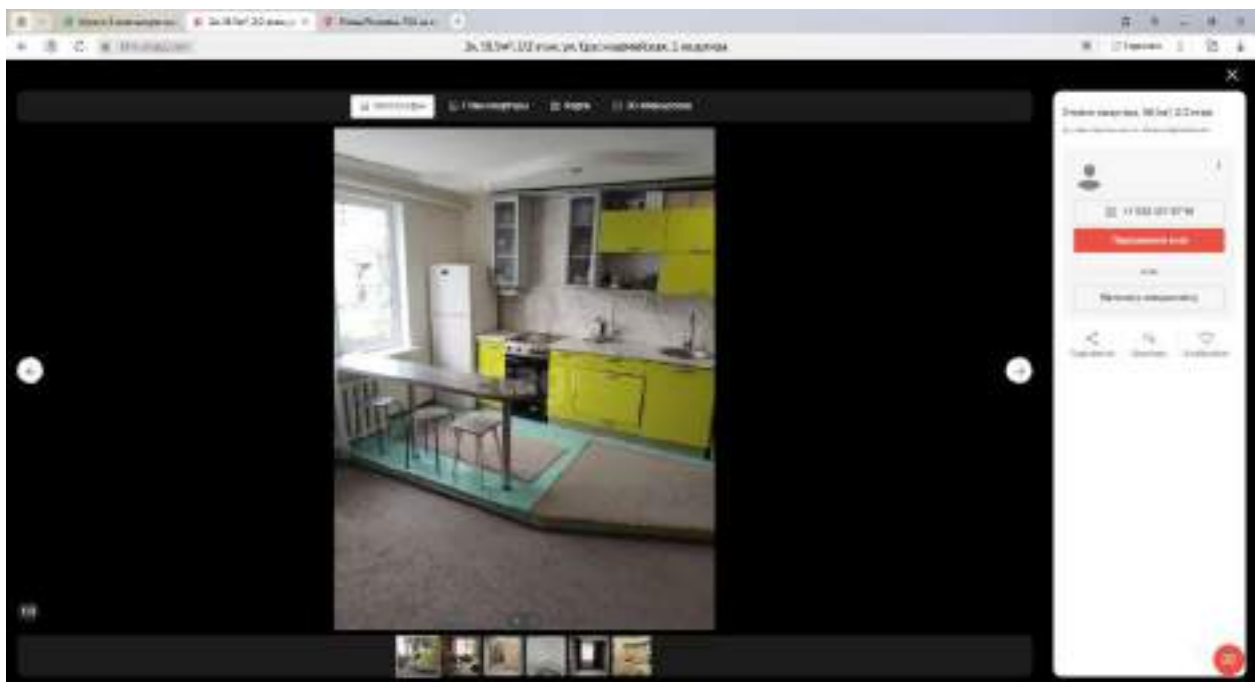
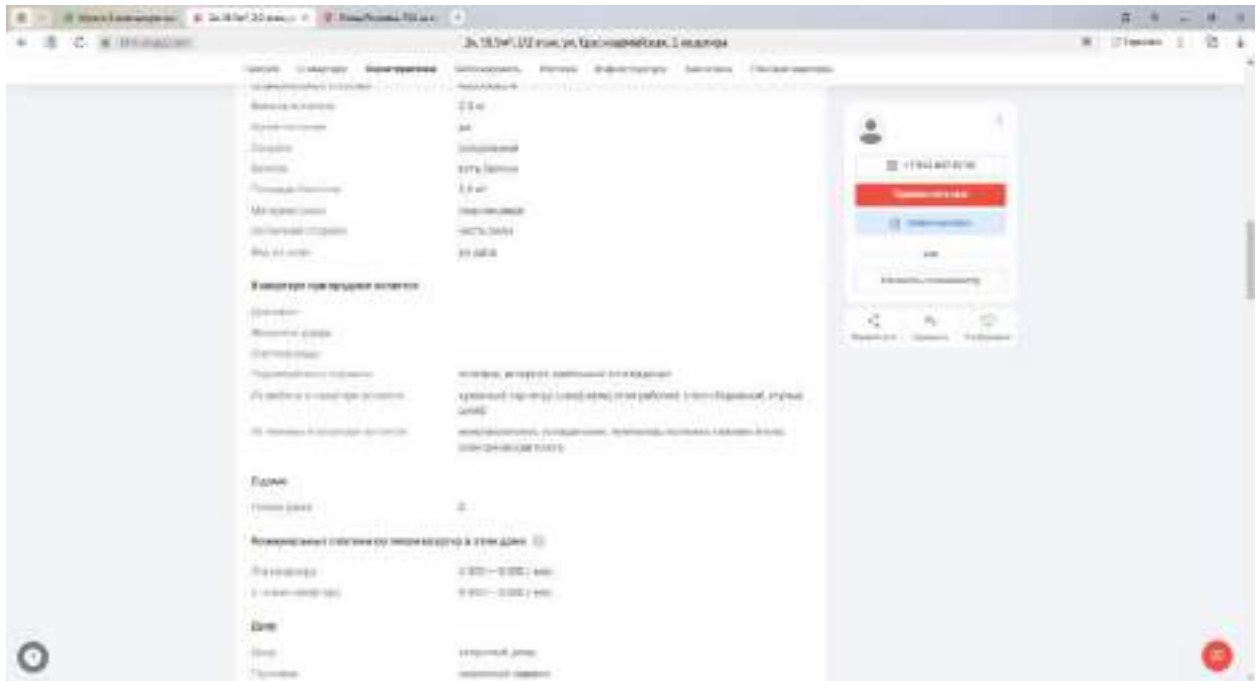


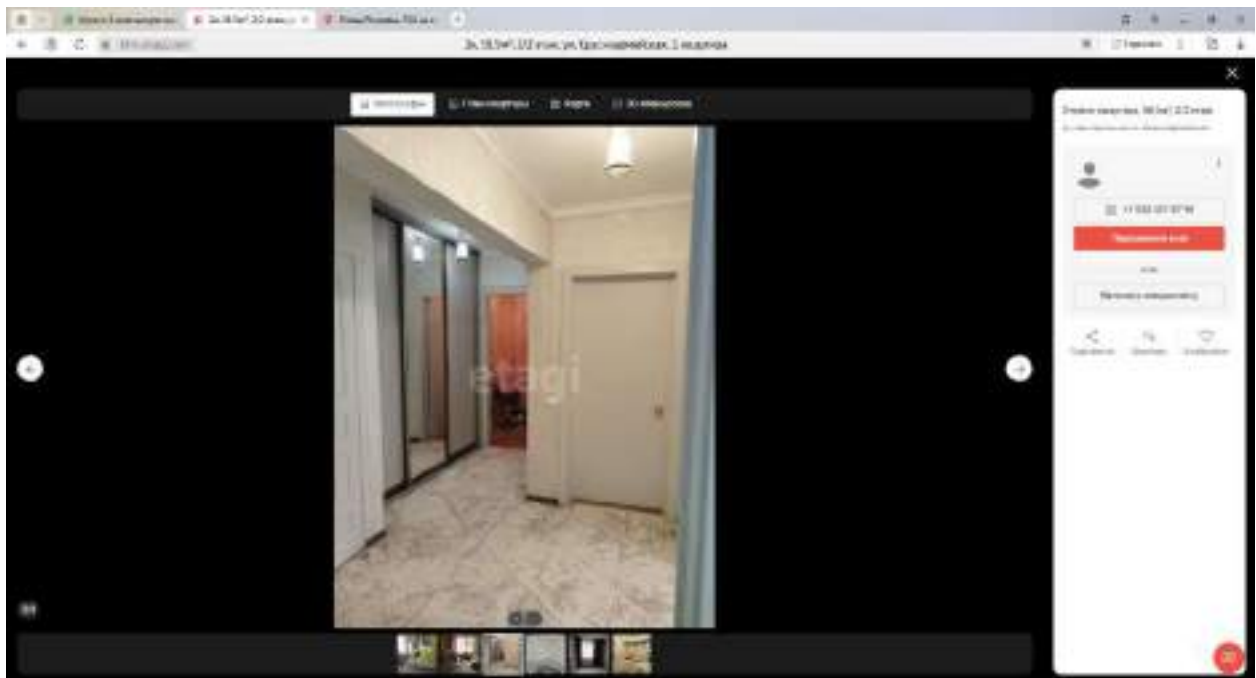
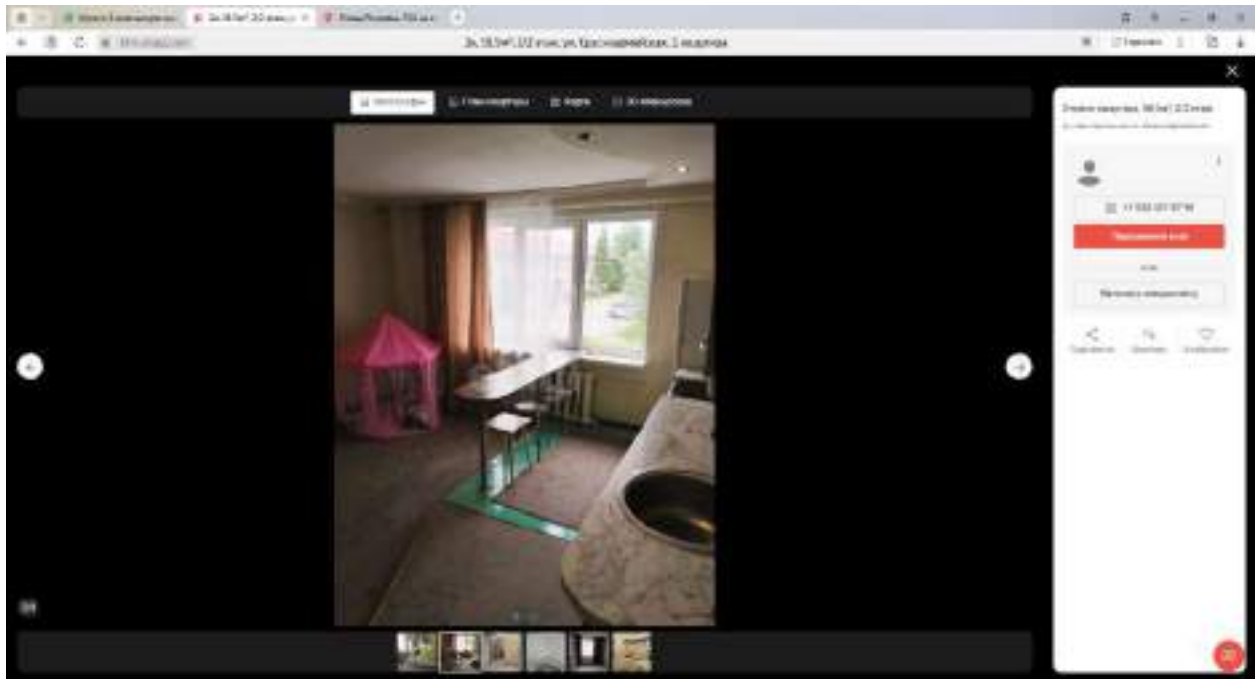


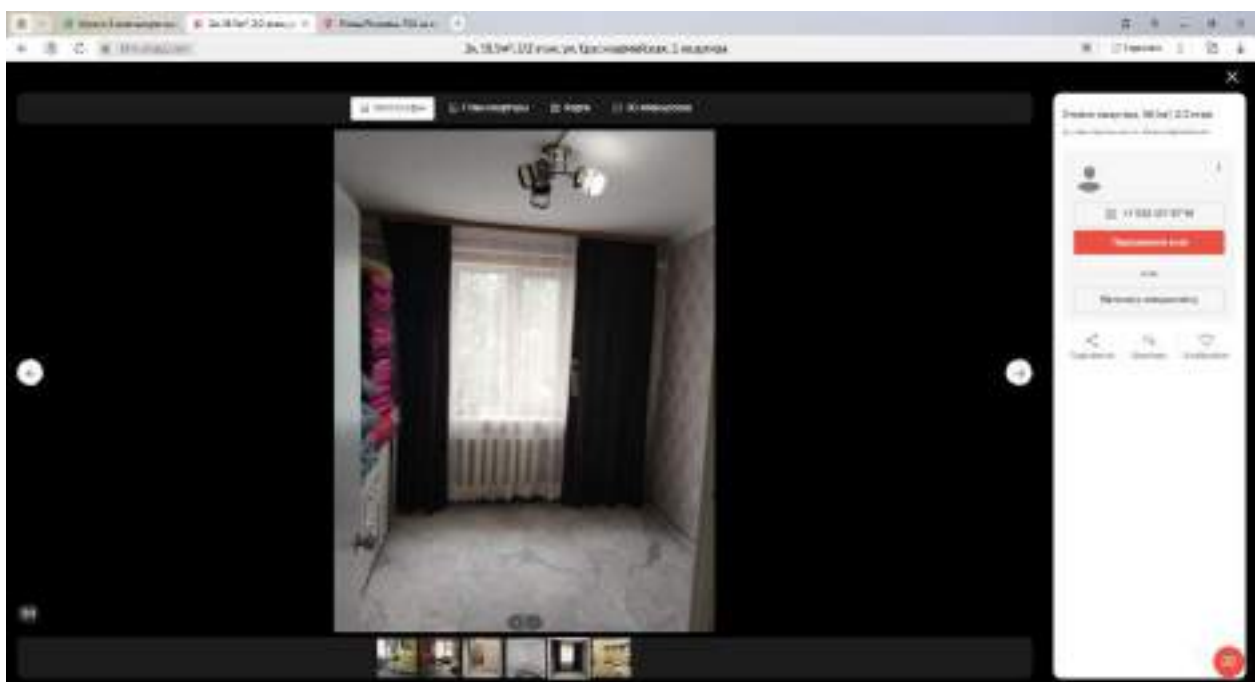
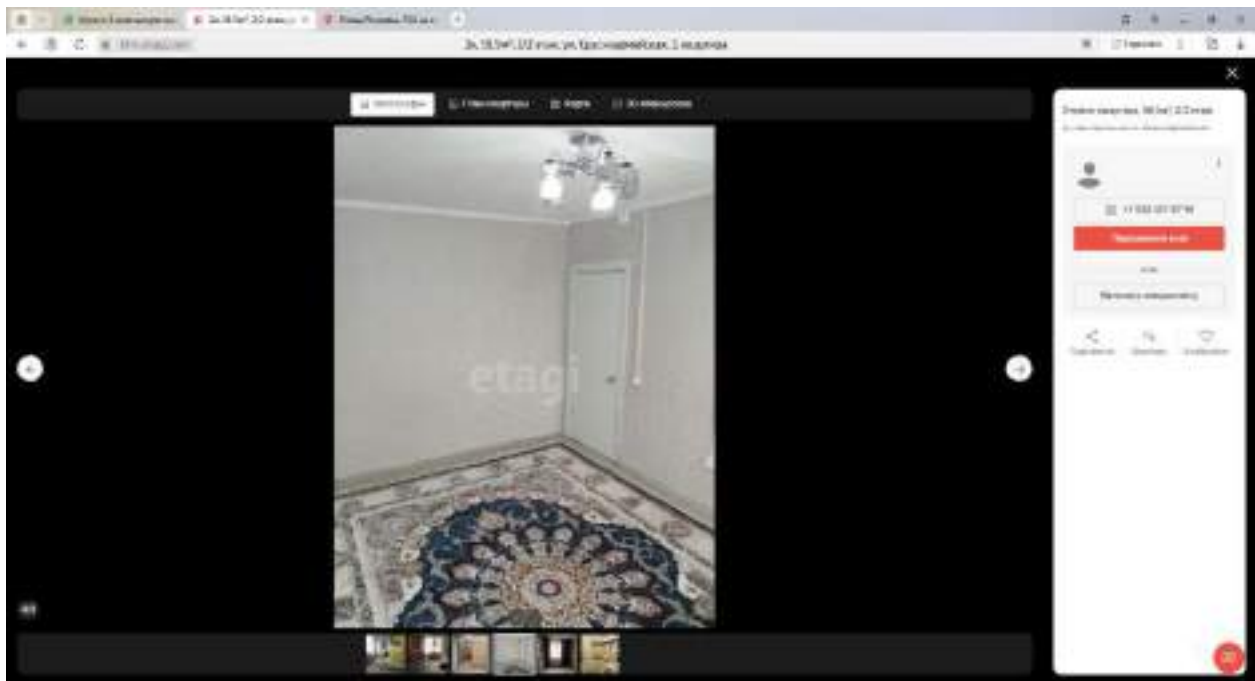


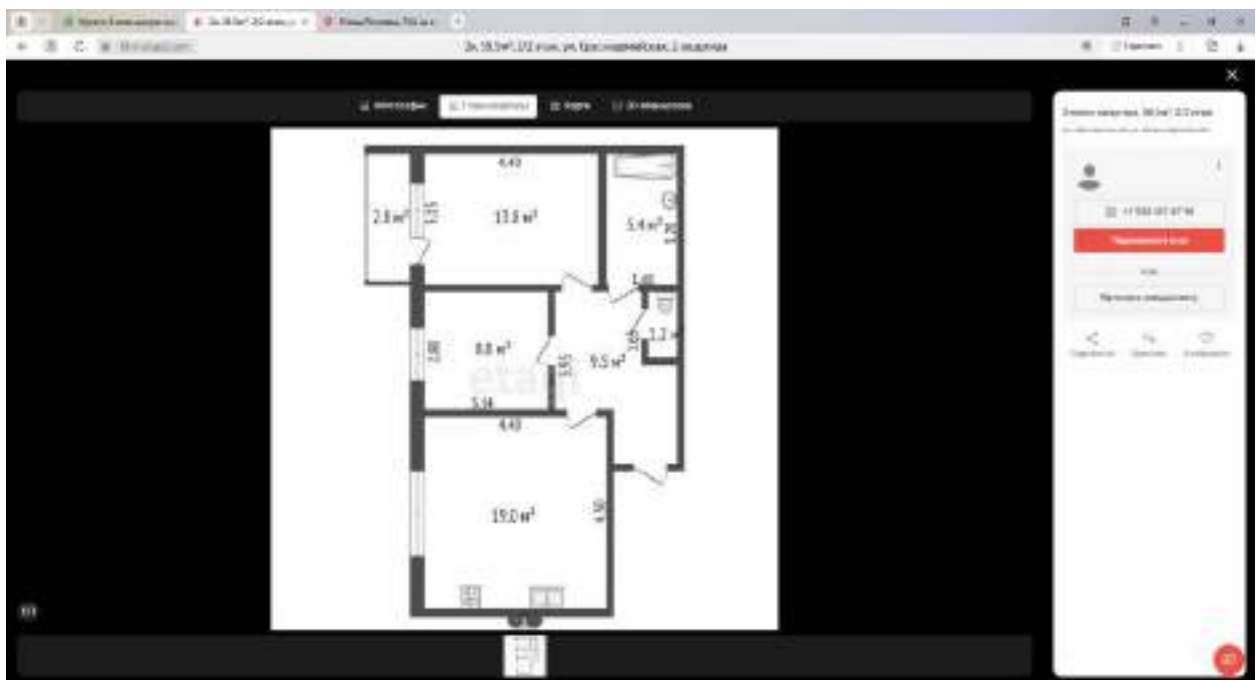
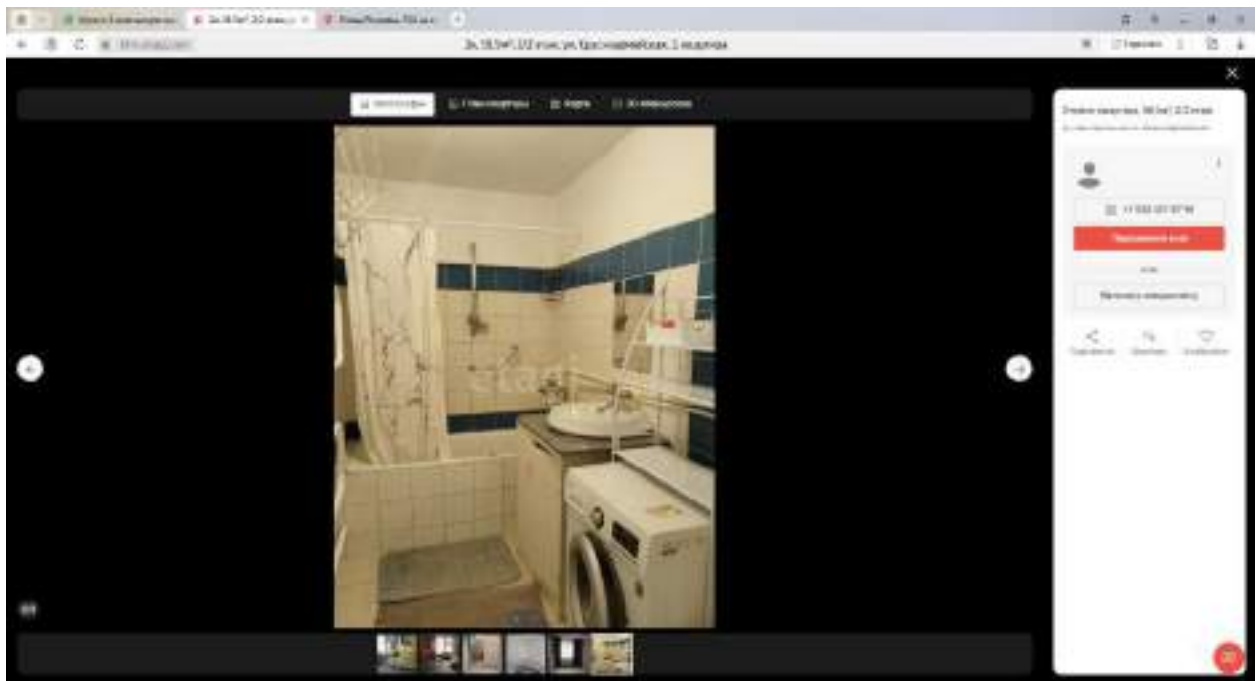
4. <https://kfm.etagi.com/realty/11169525/>



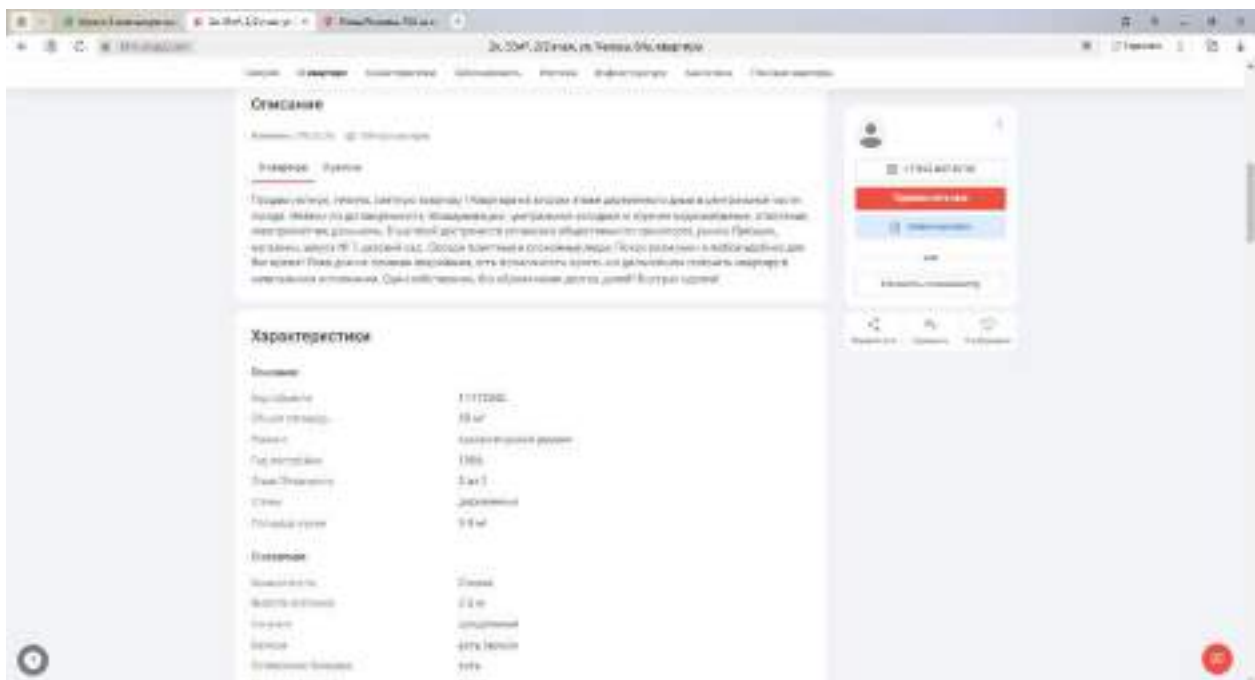
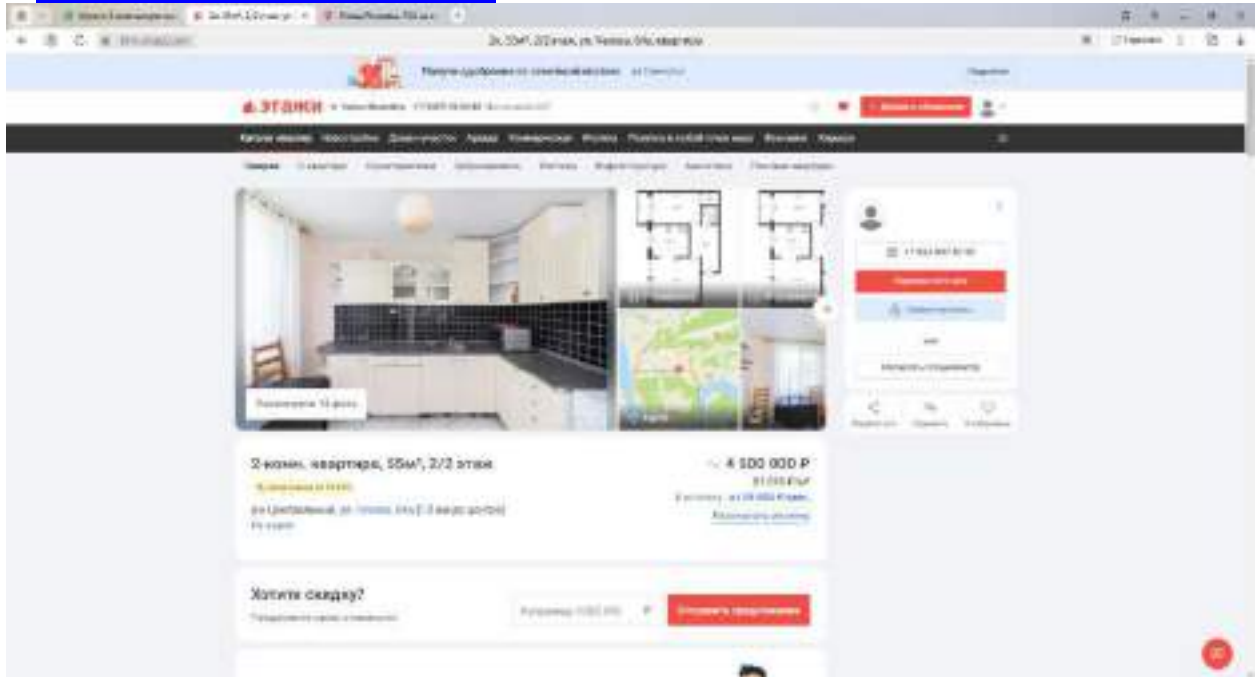


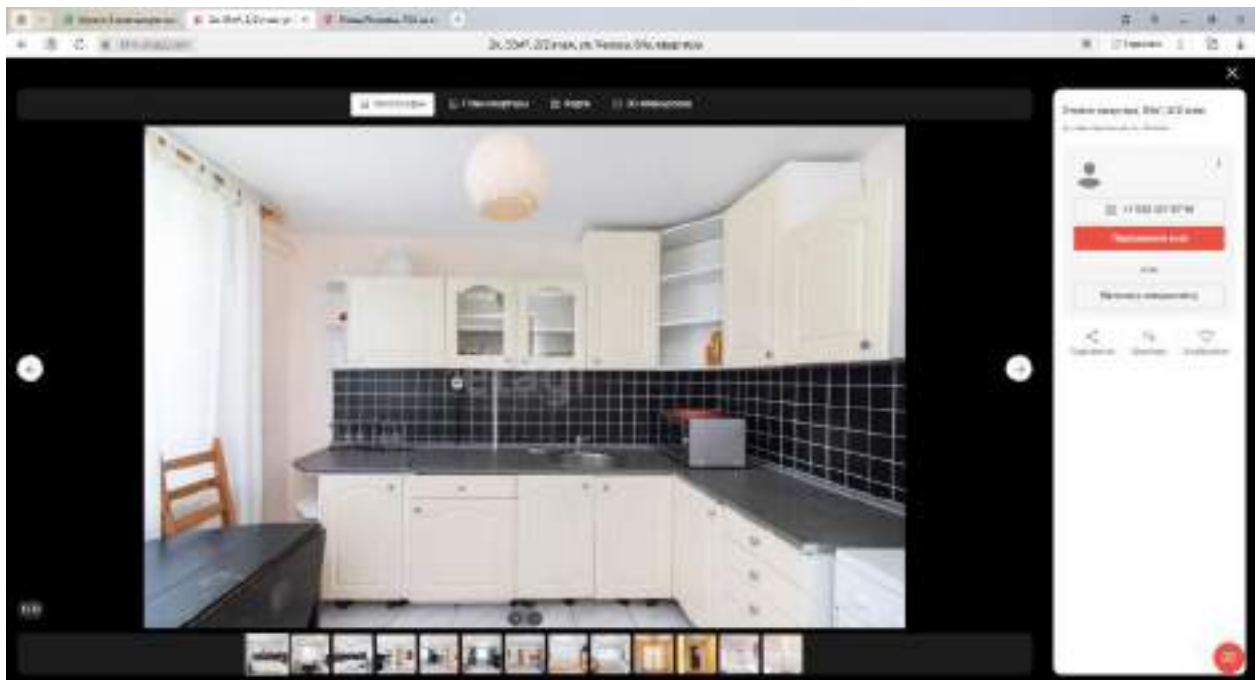
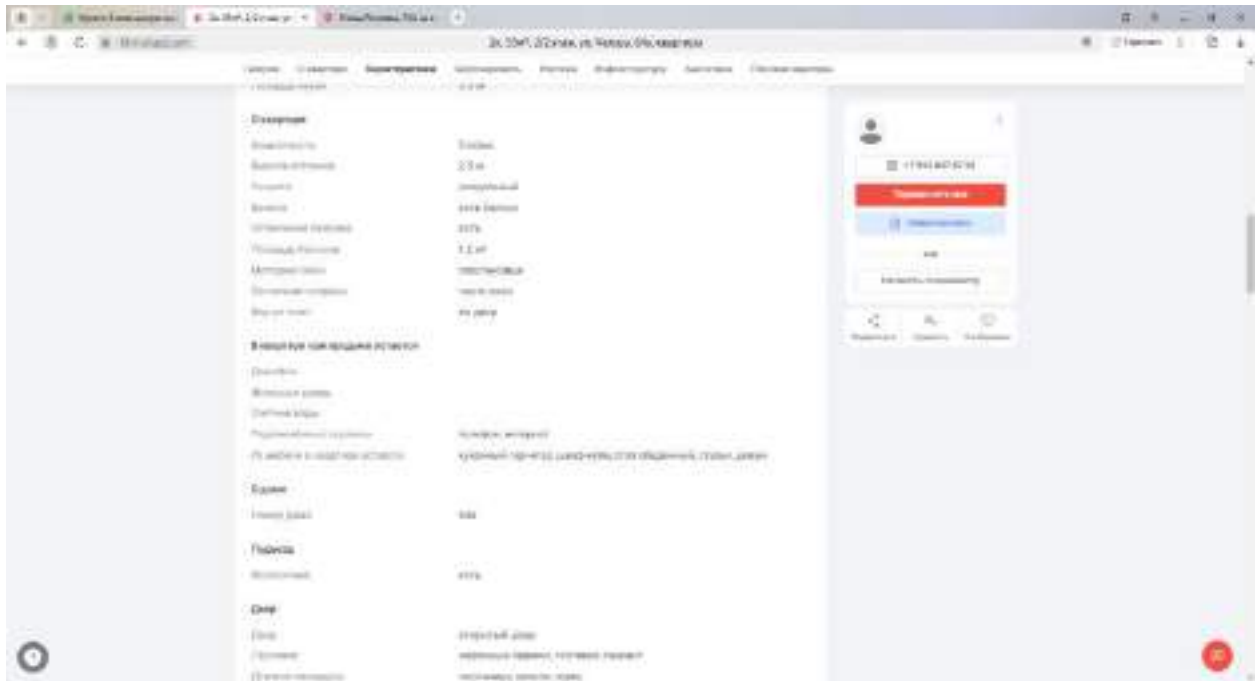


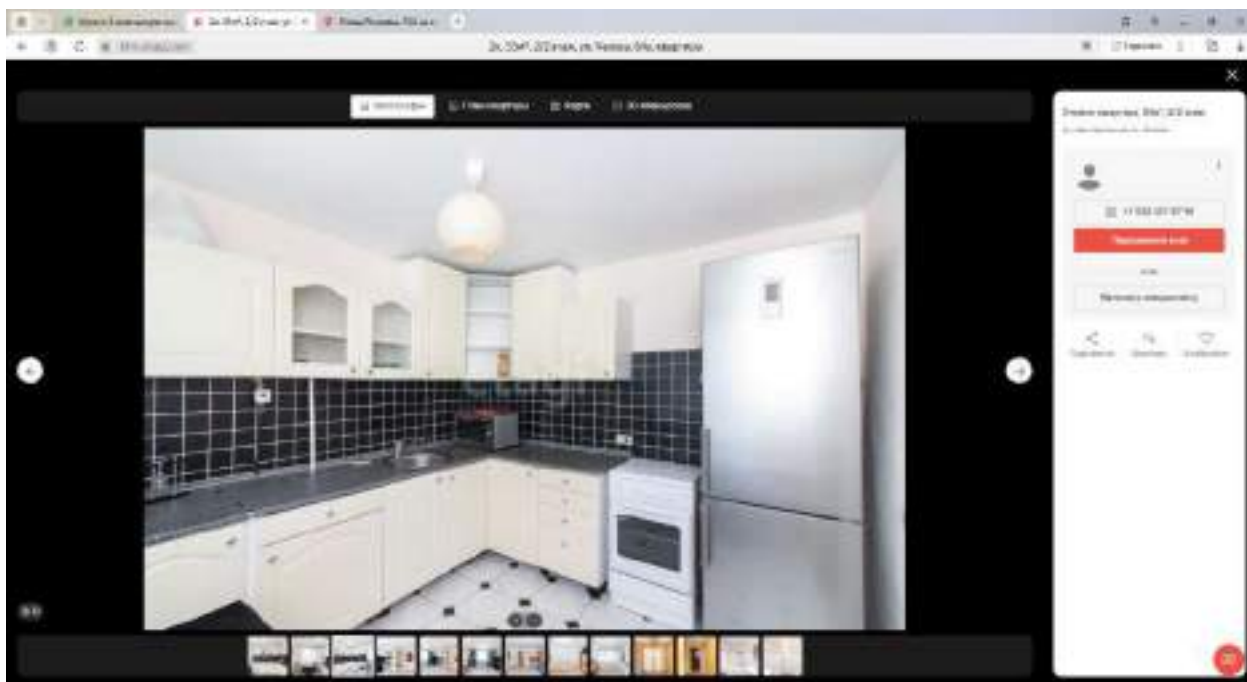
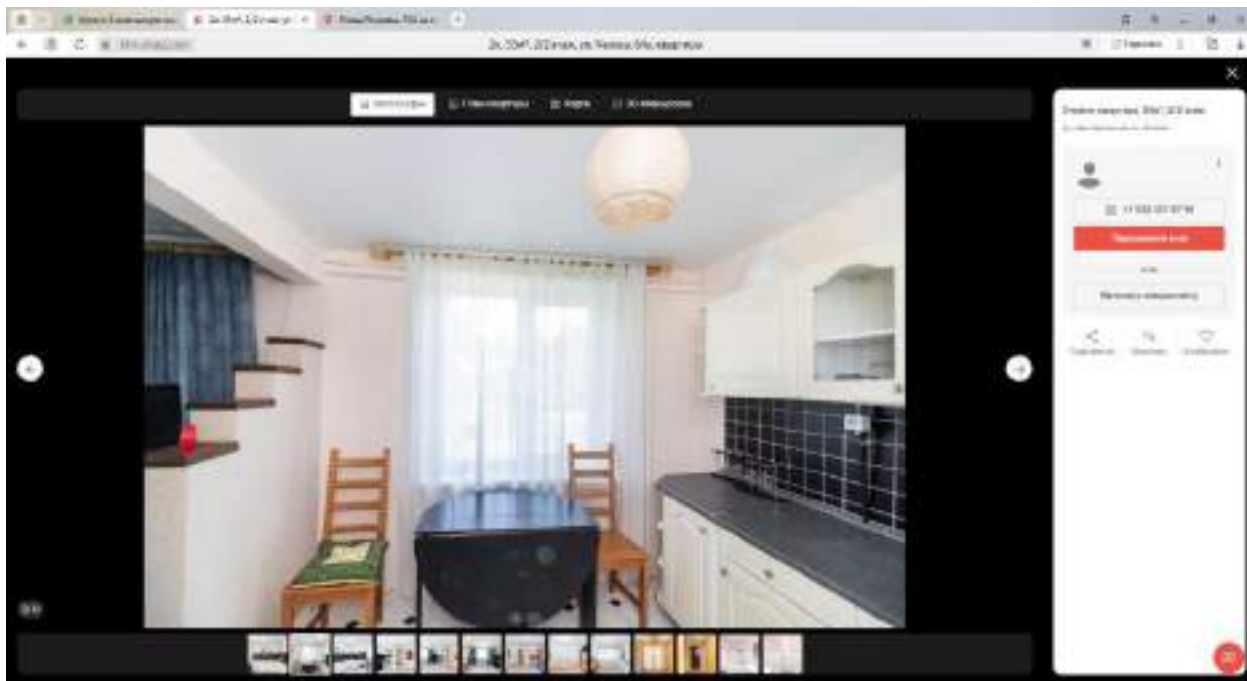


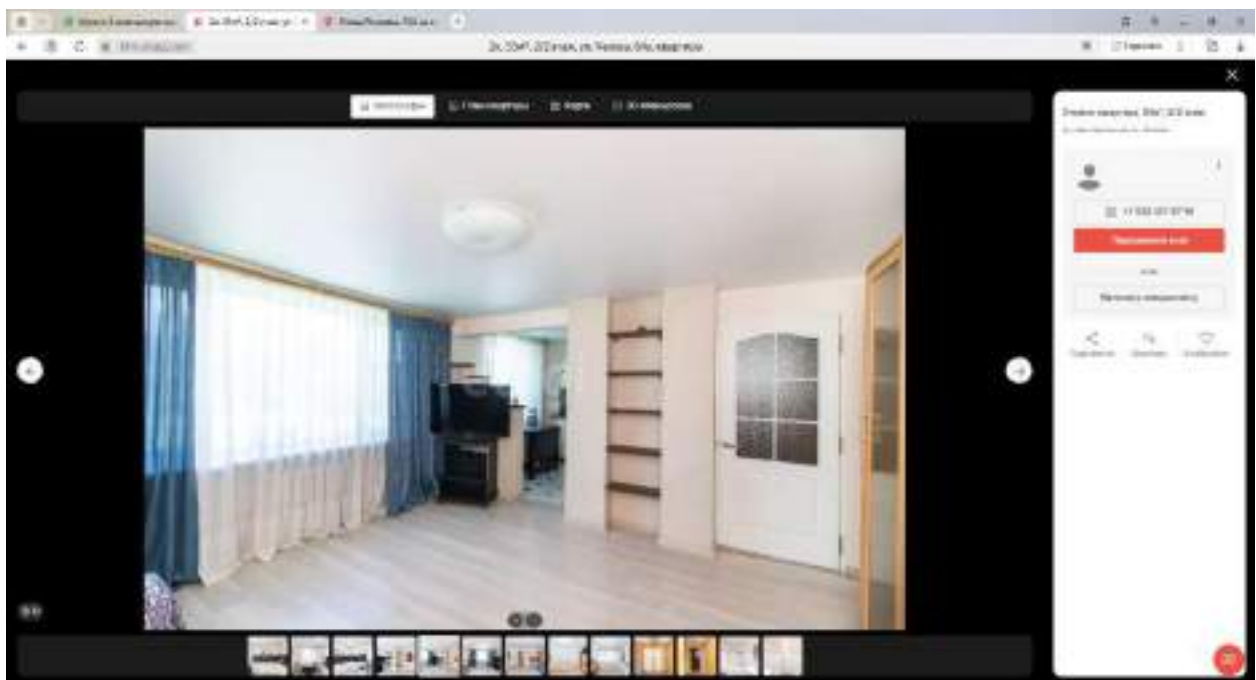
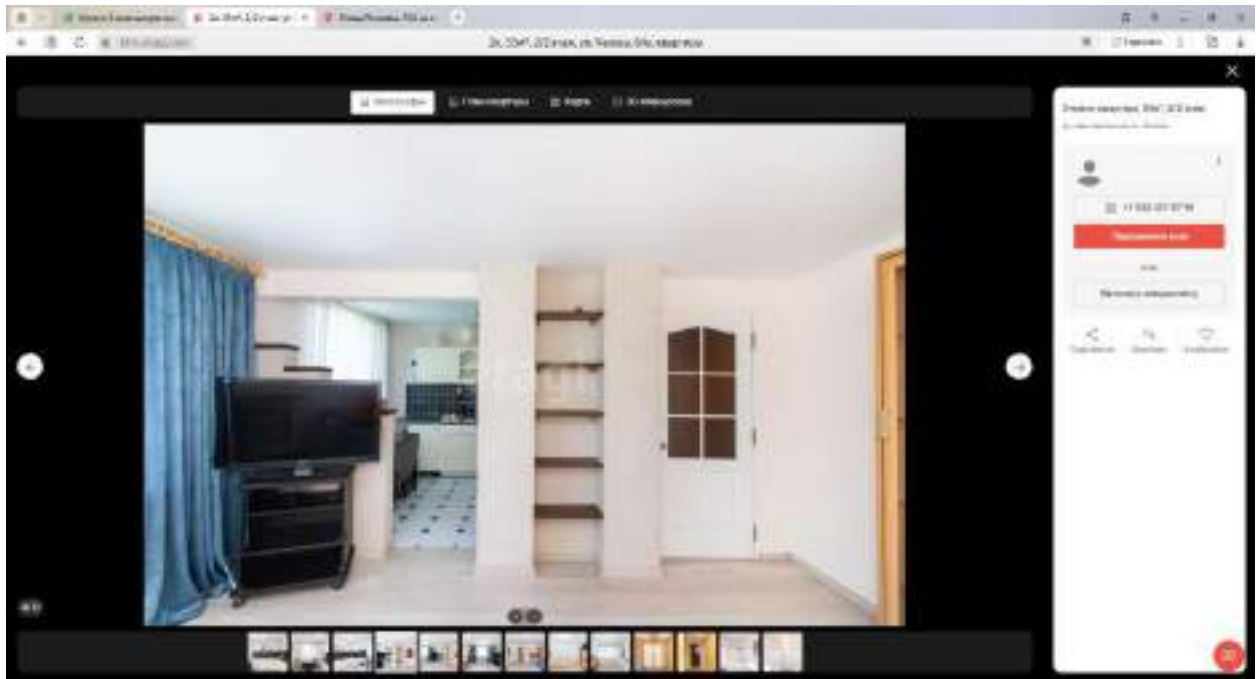


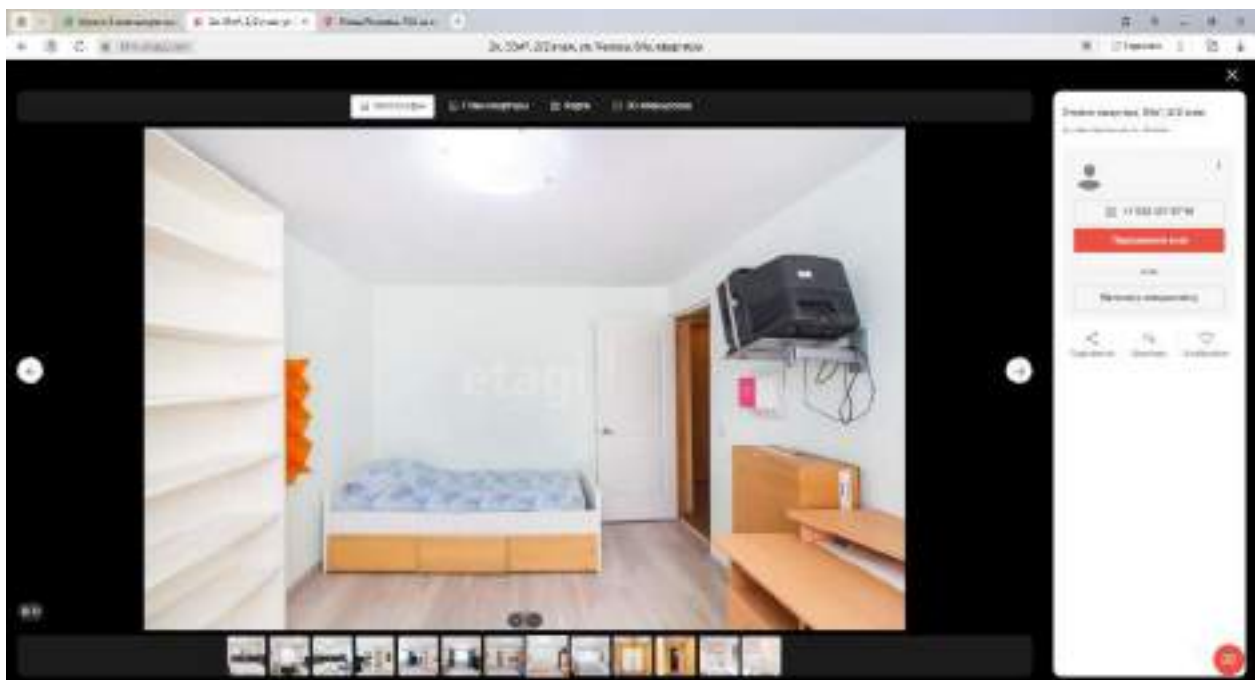
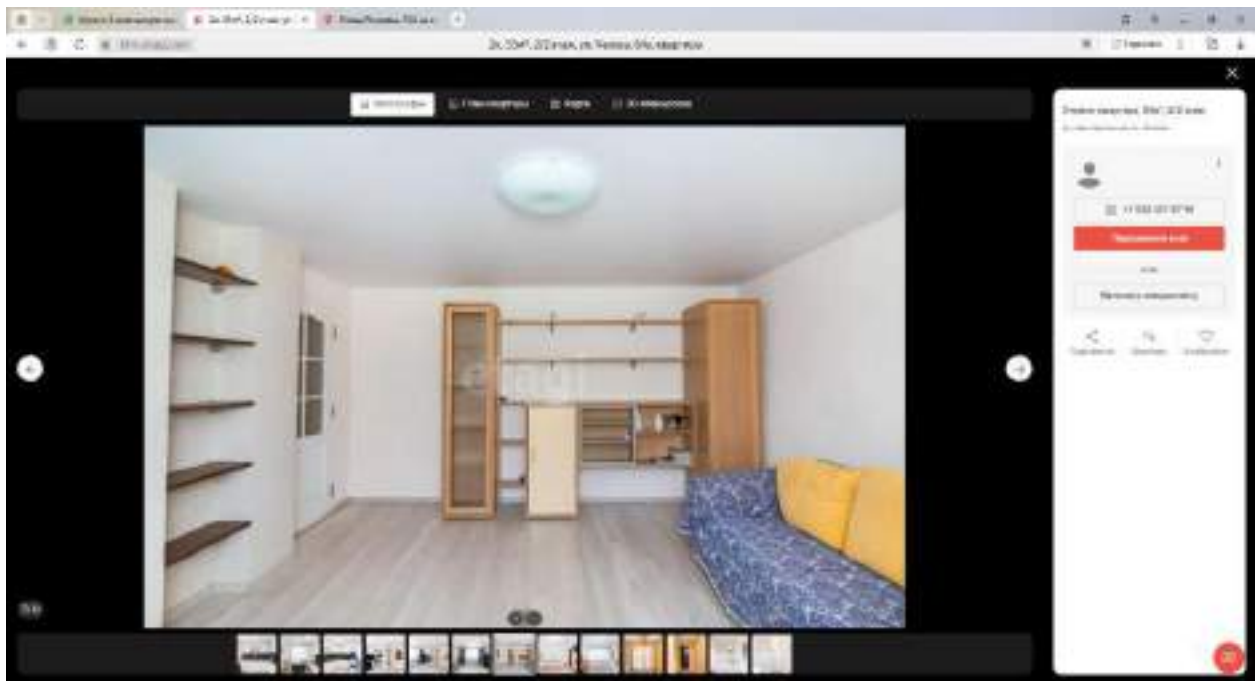
5. <https://kfm.etagi.com/realty/11172342/>

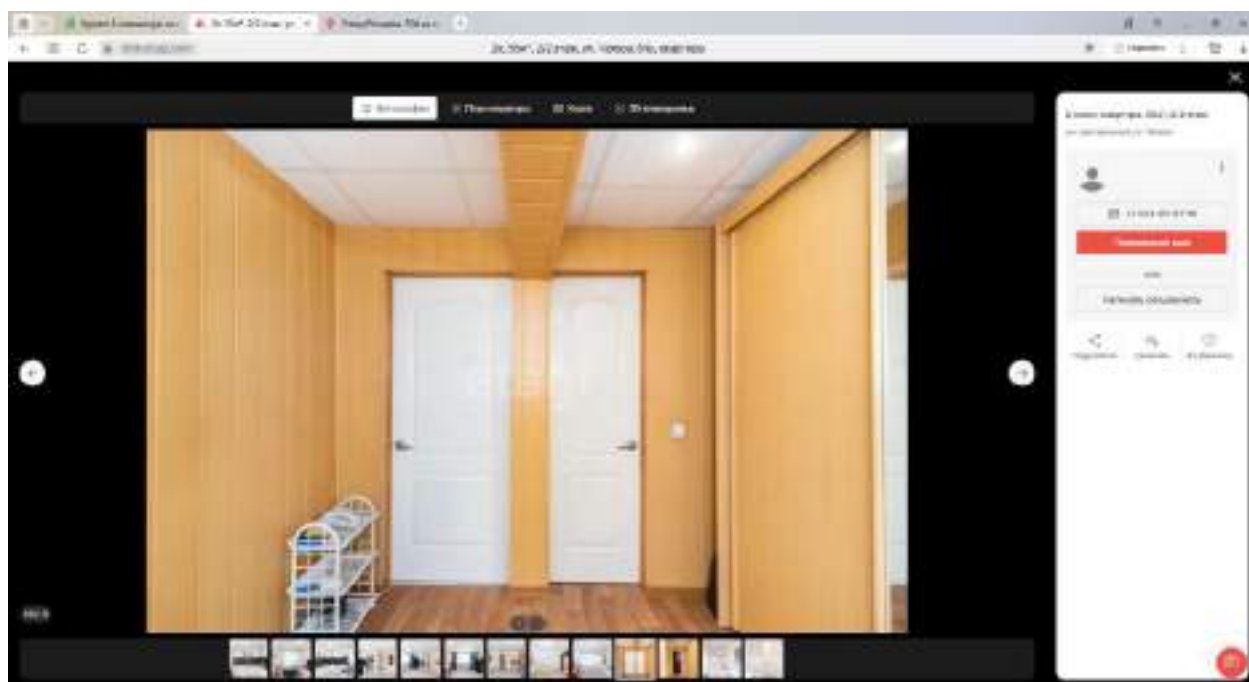
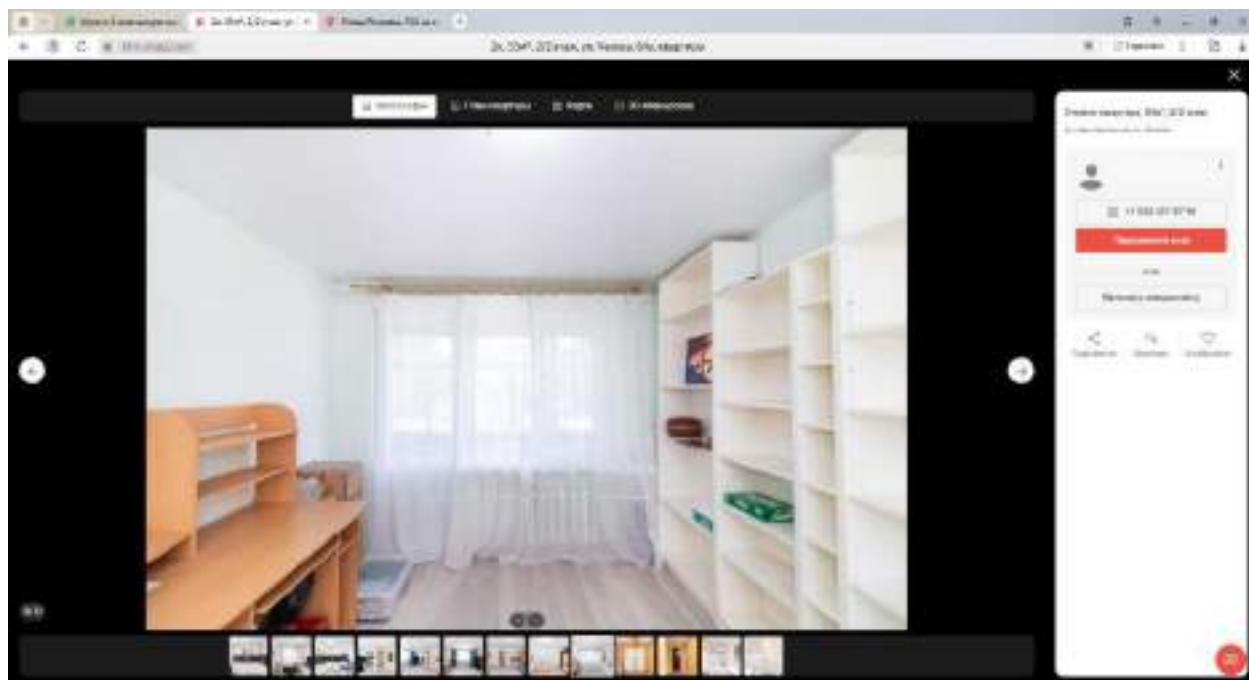


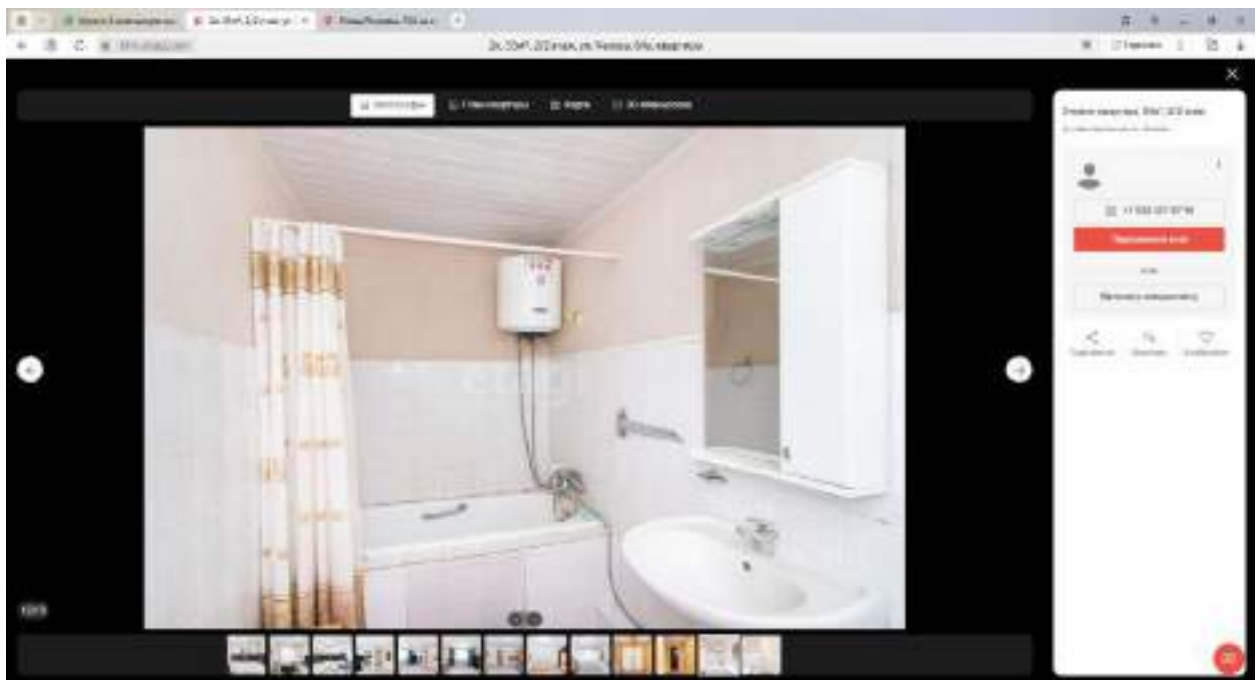
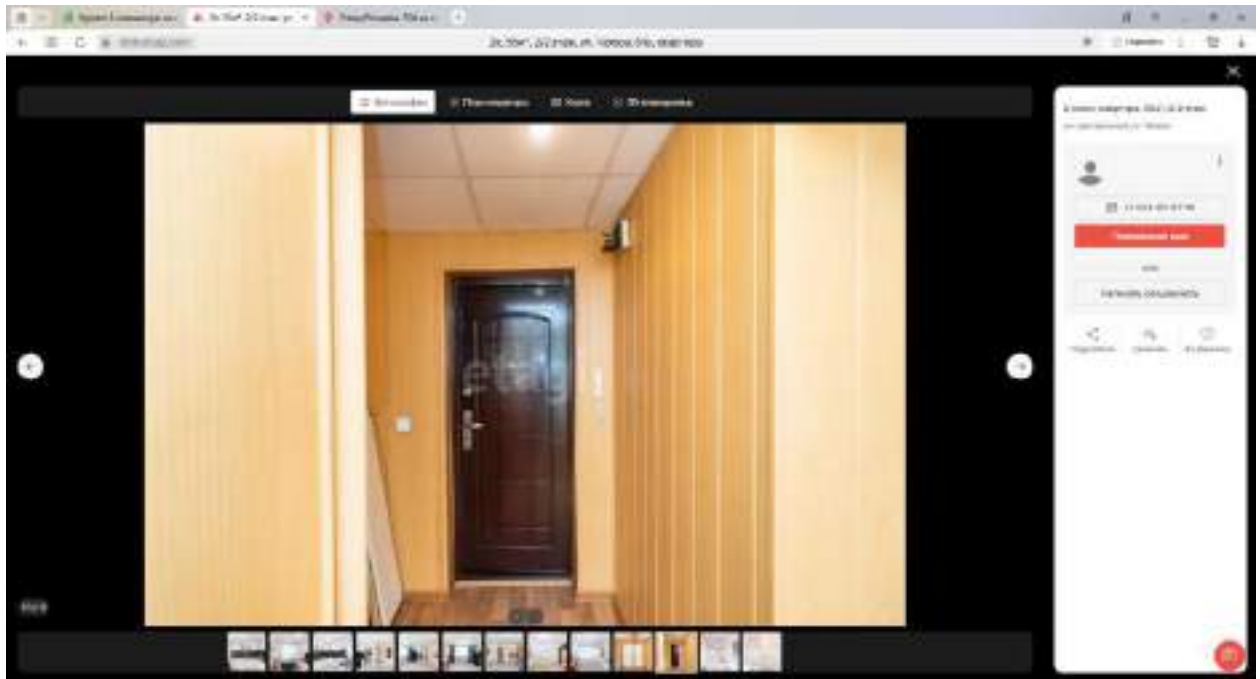


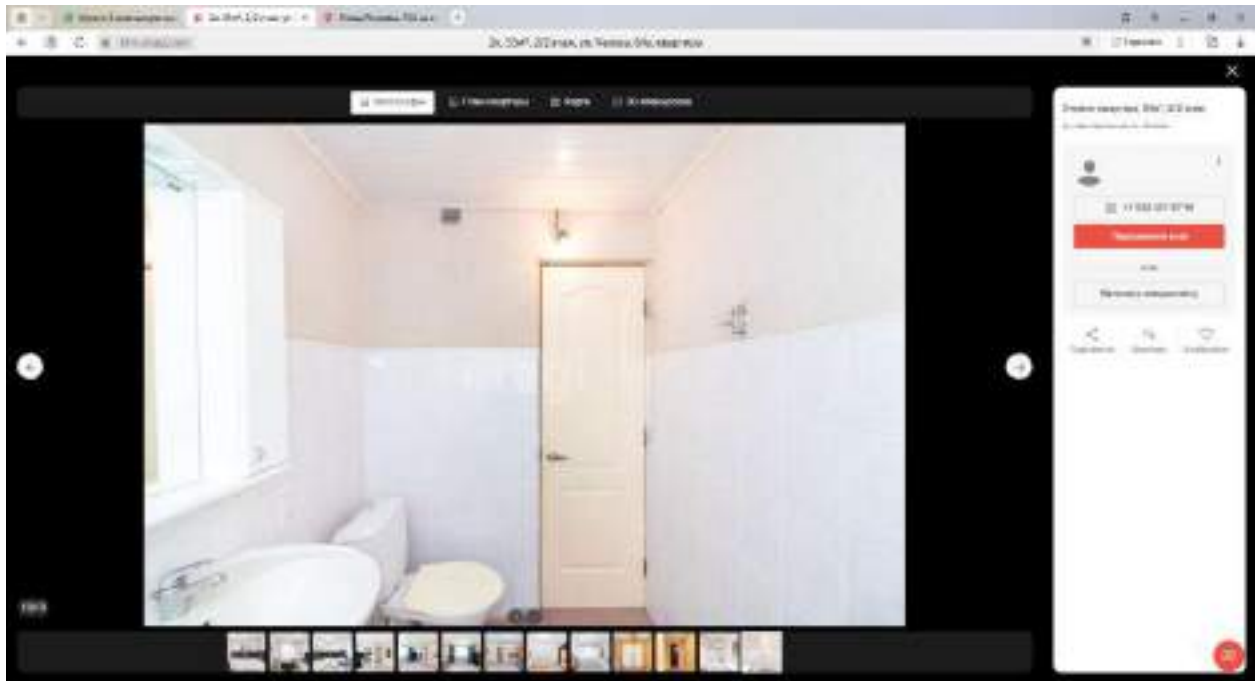




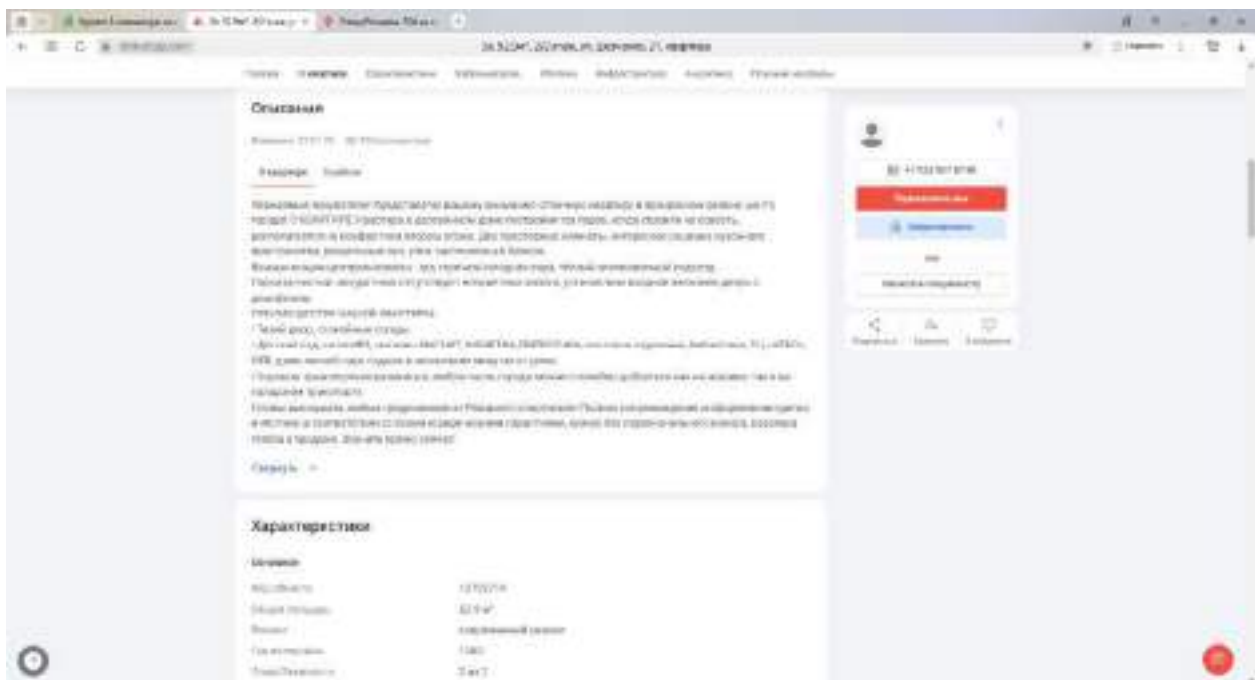
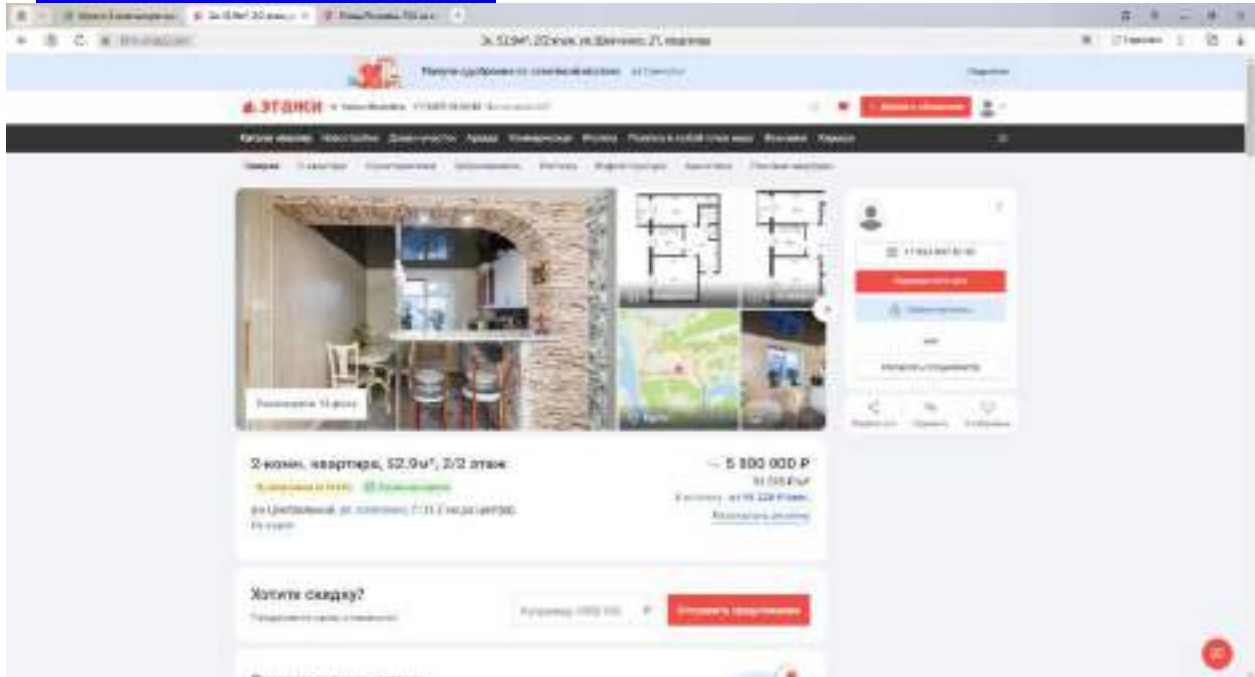


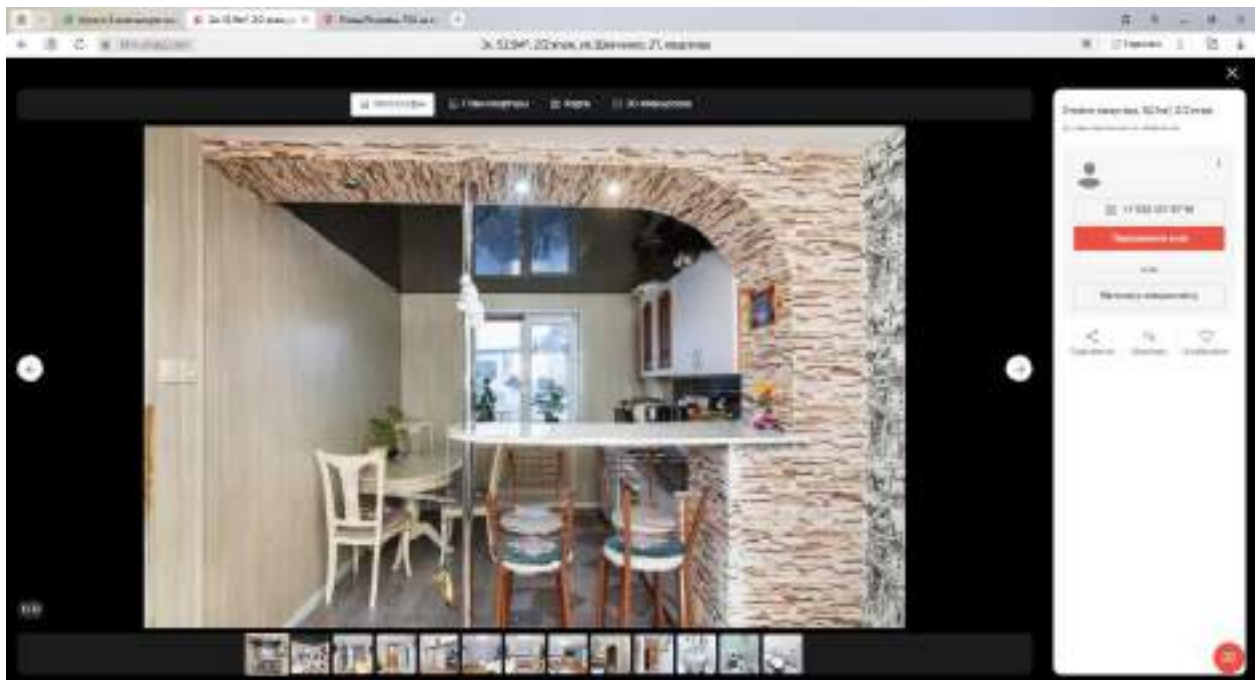
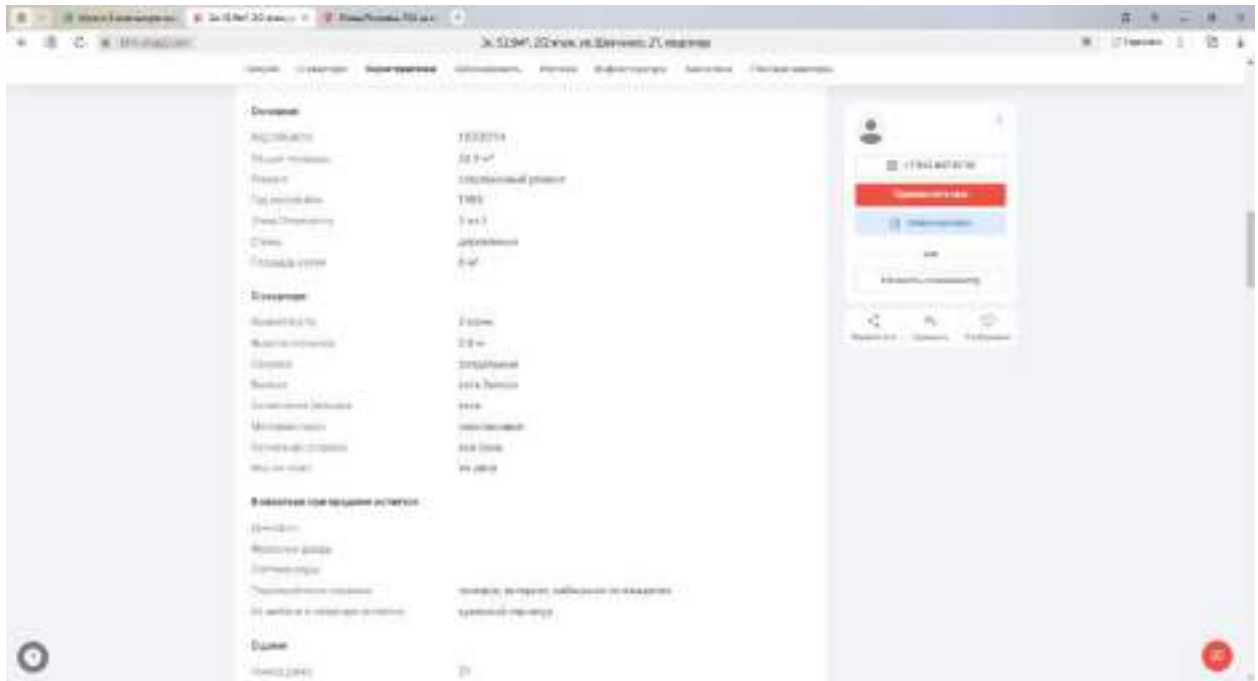


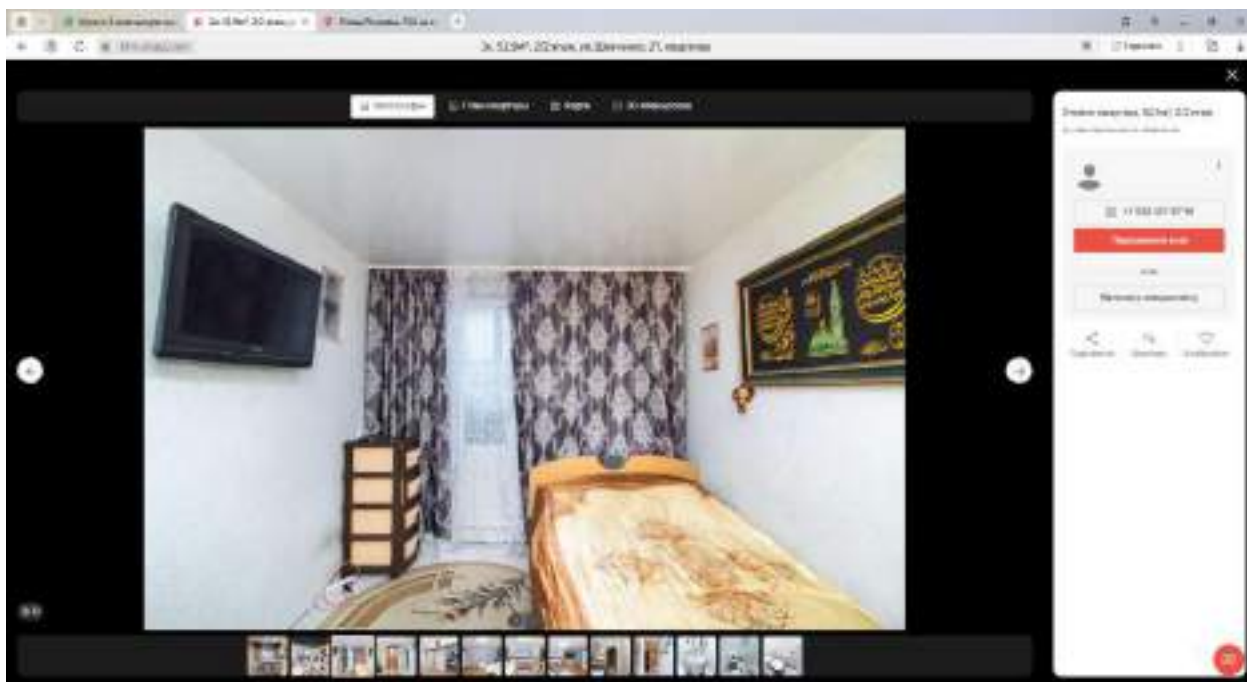
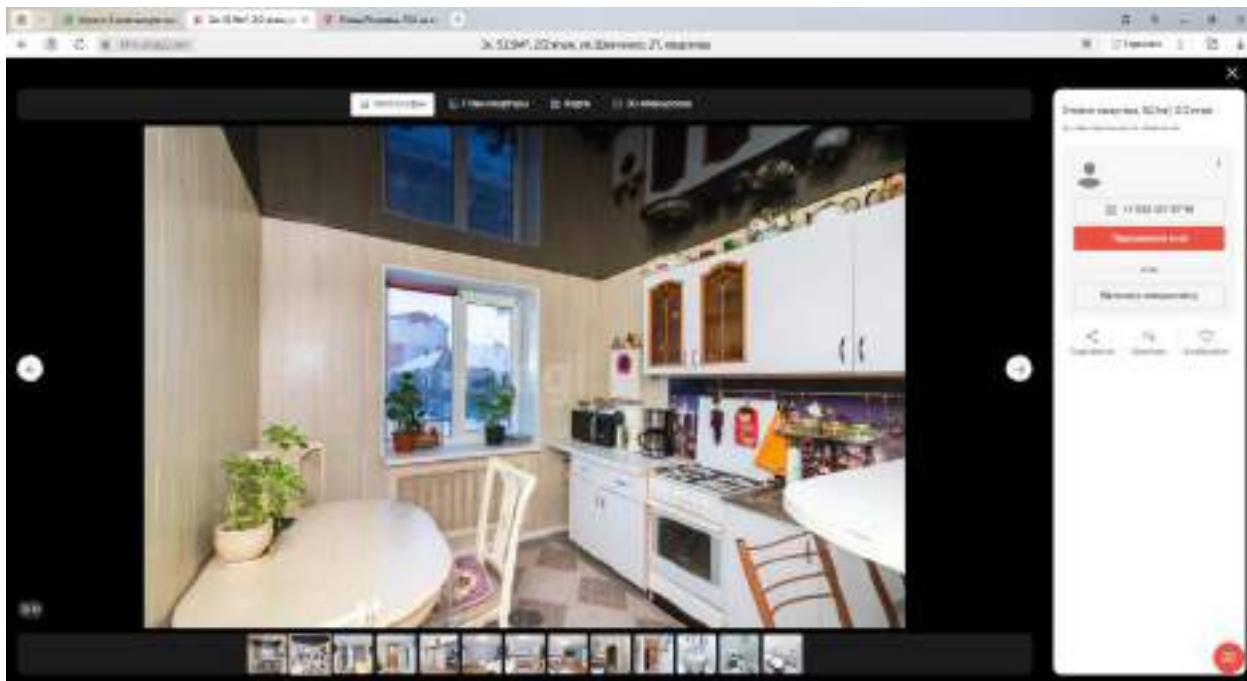


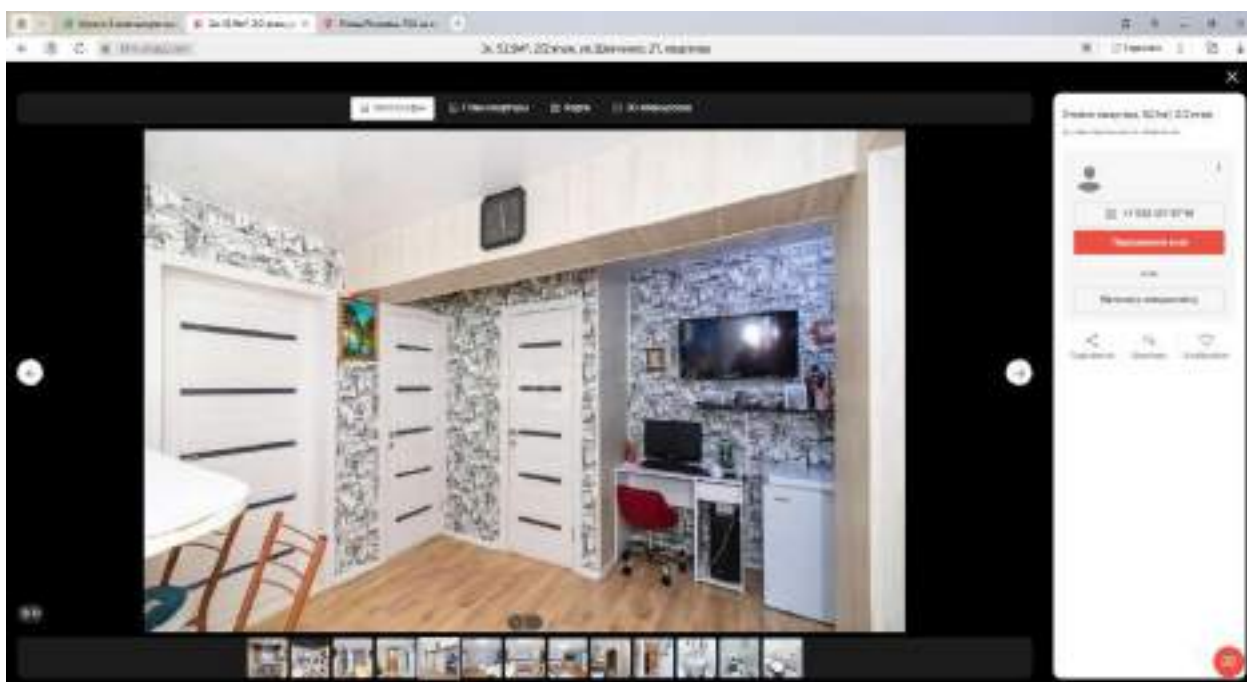
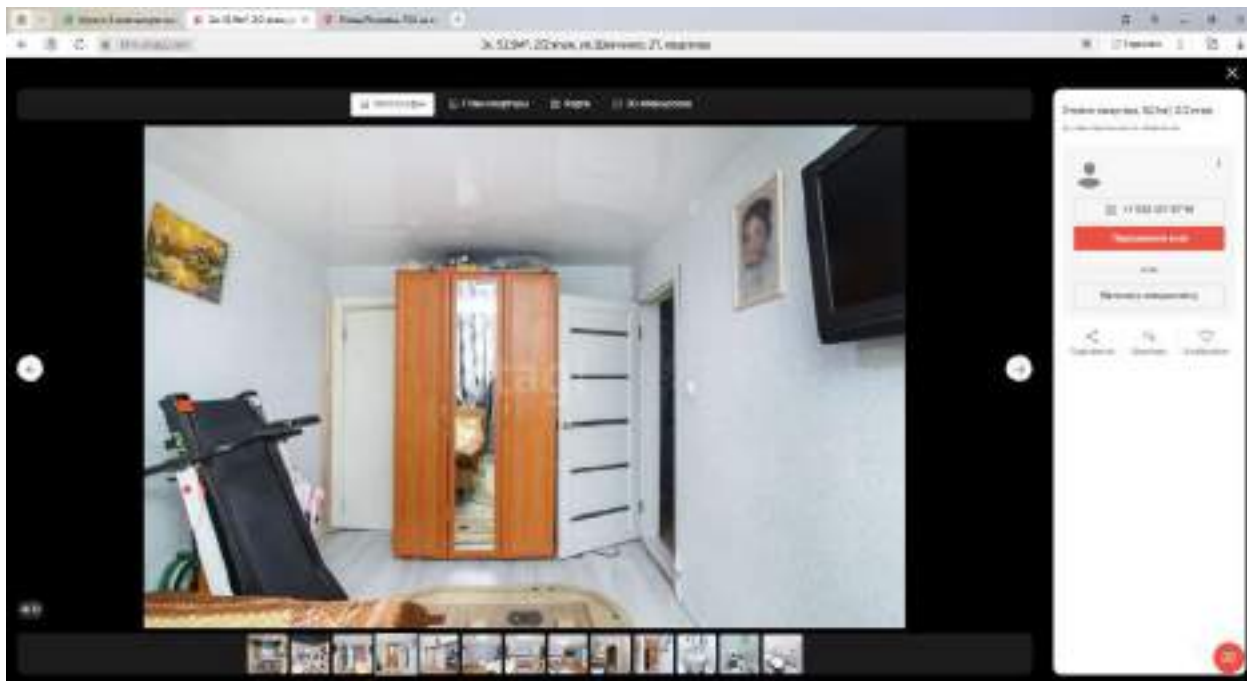


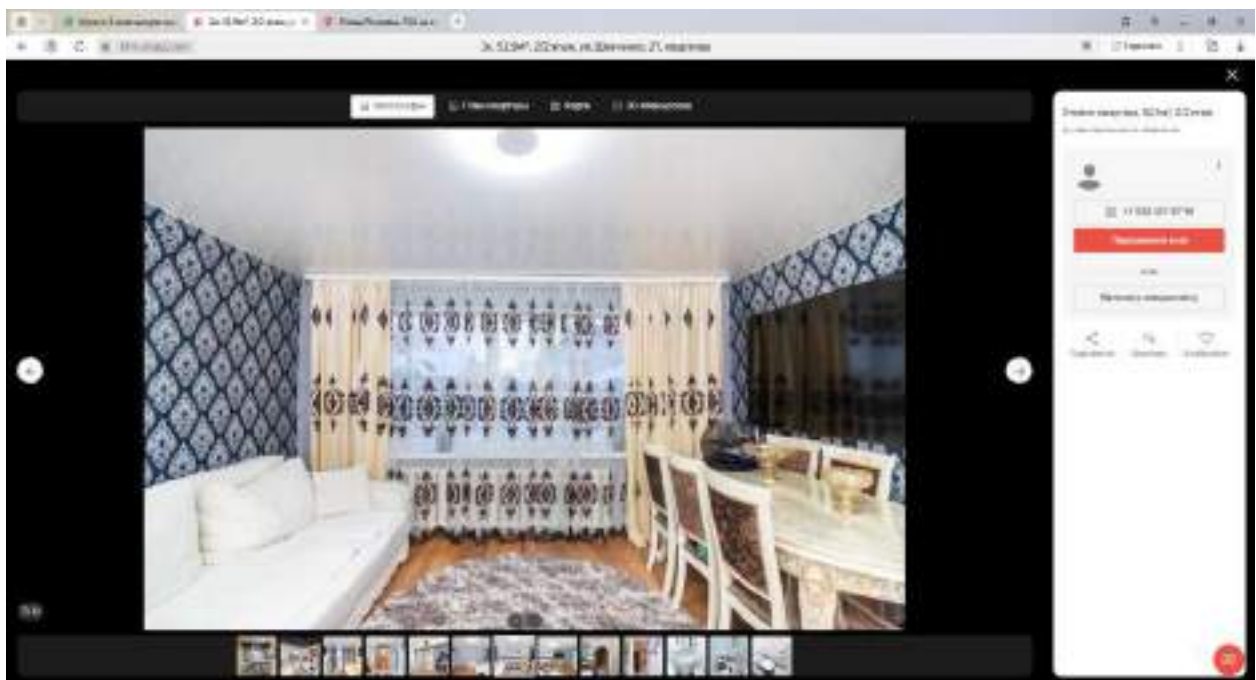
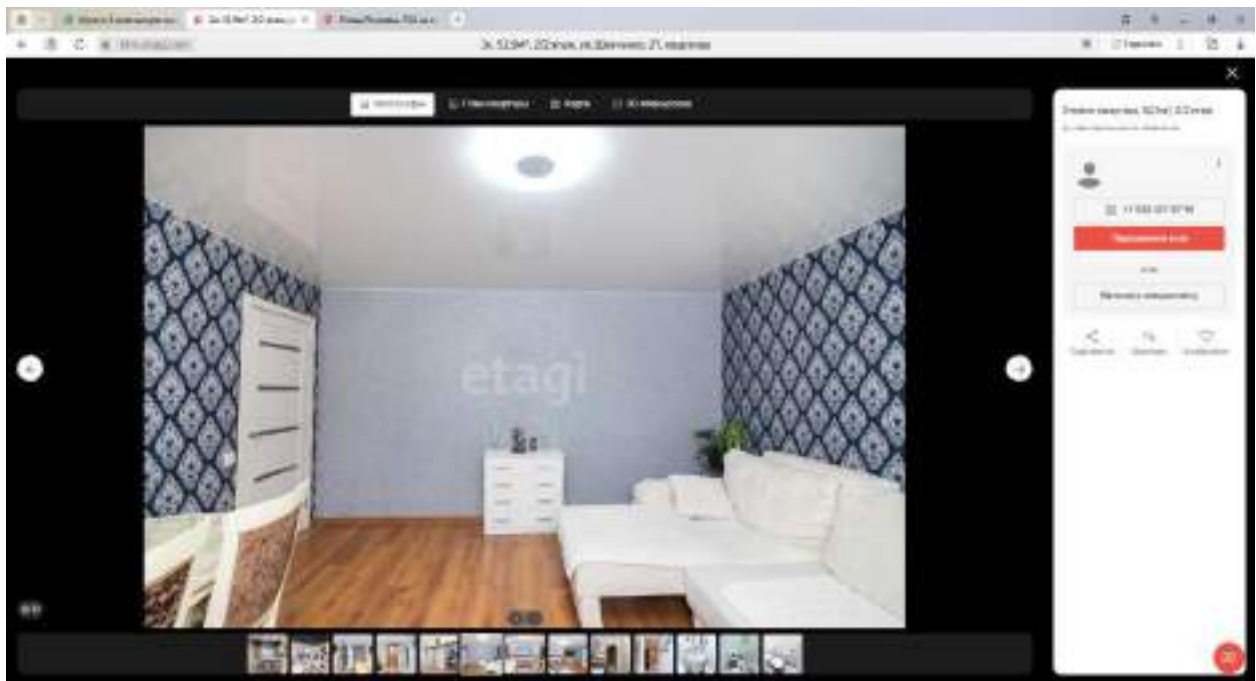
6. <https://khn.etagi.com/realty/10702714/>

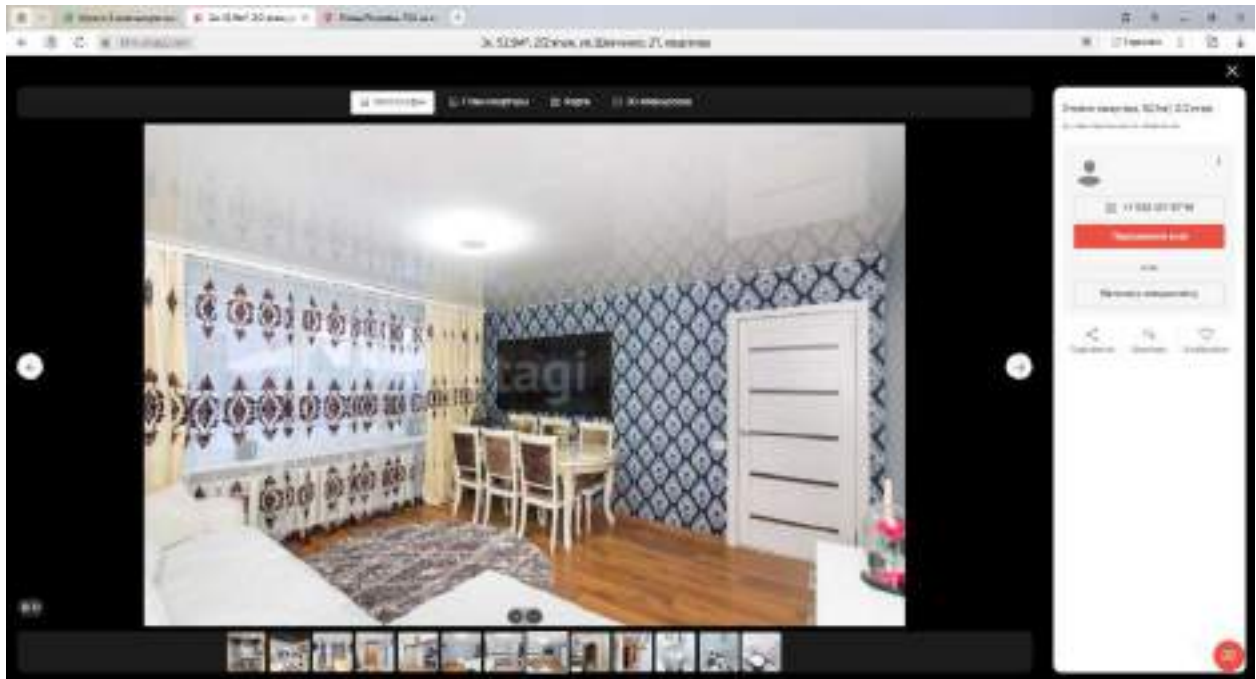


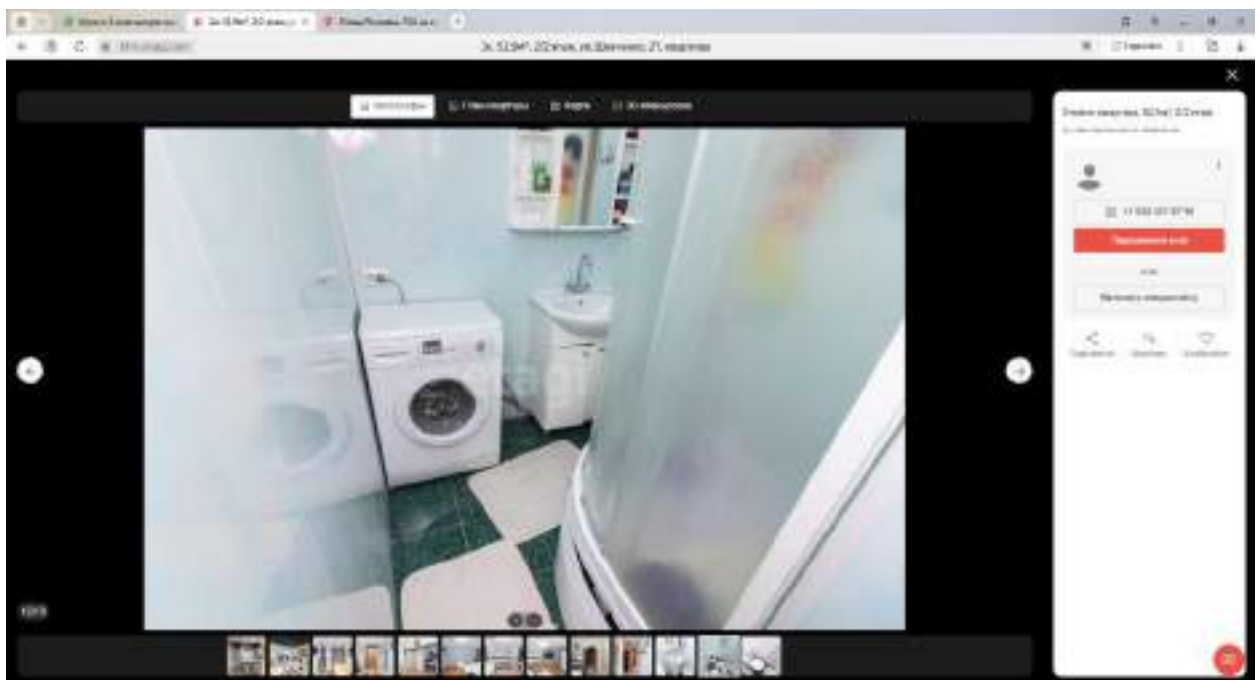
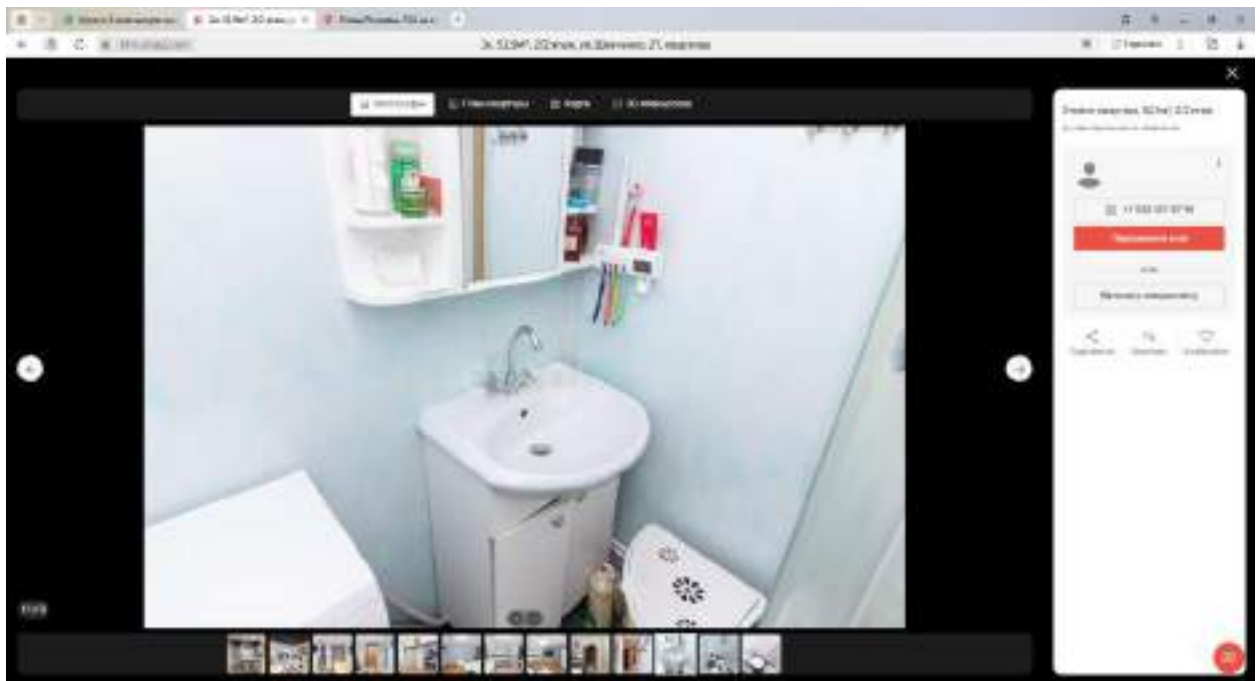


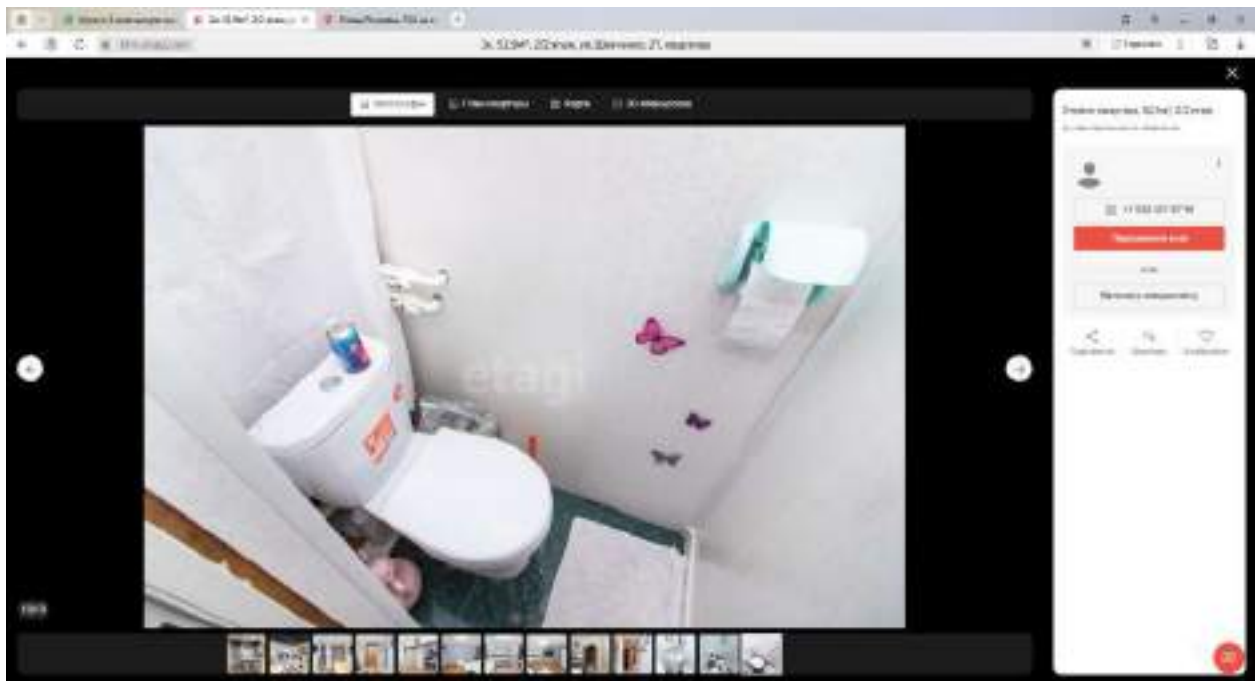




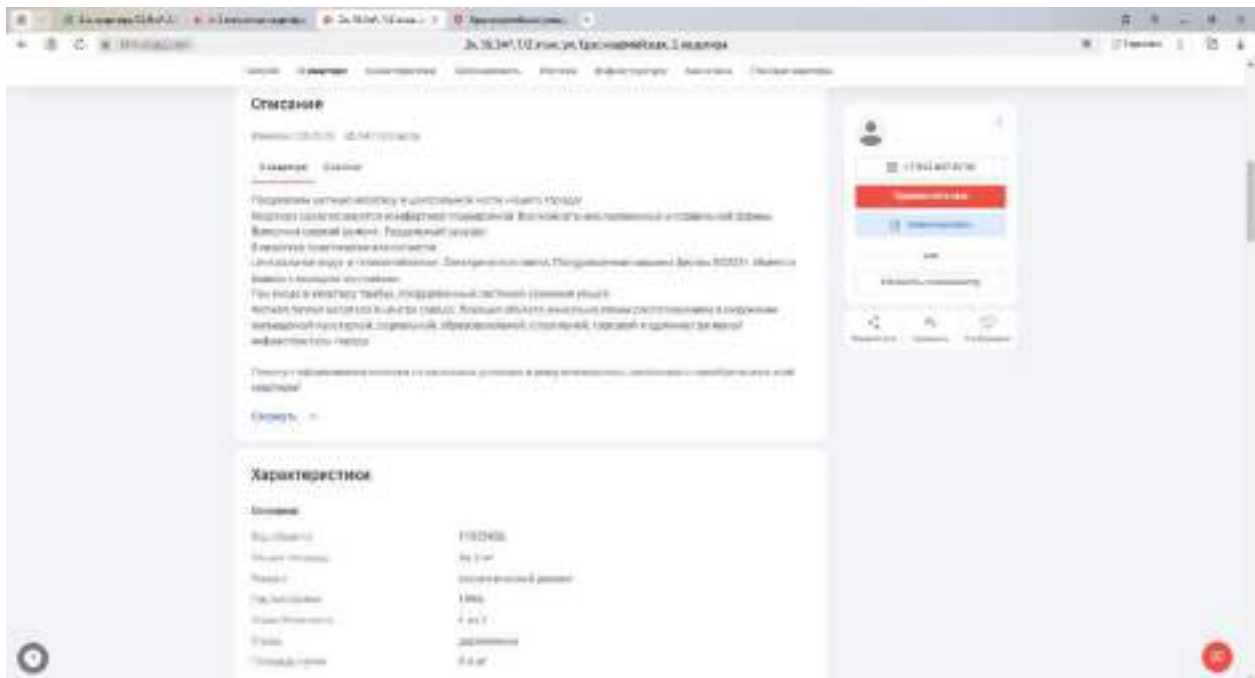
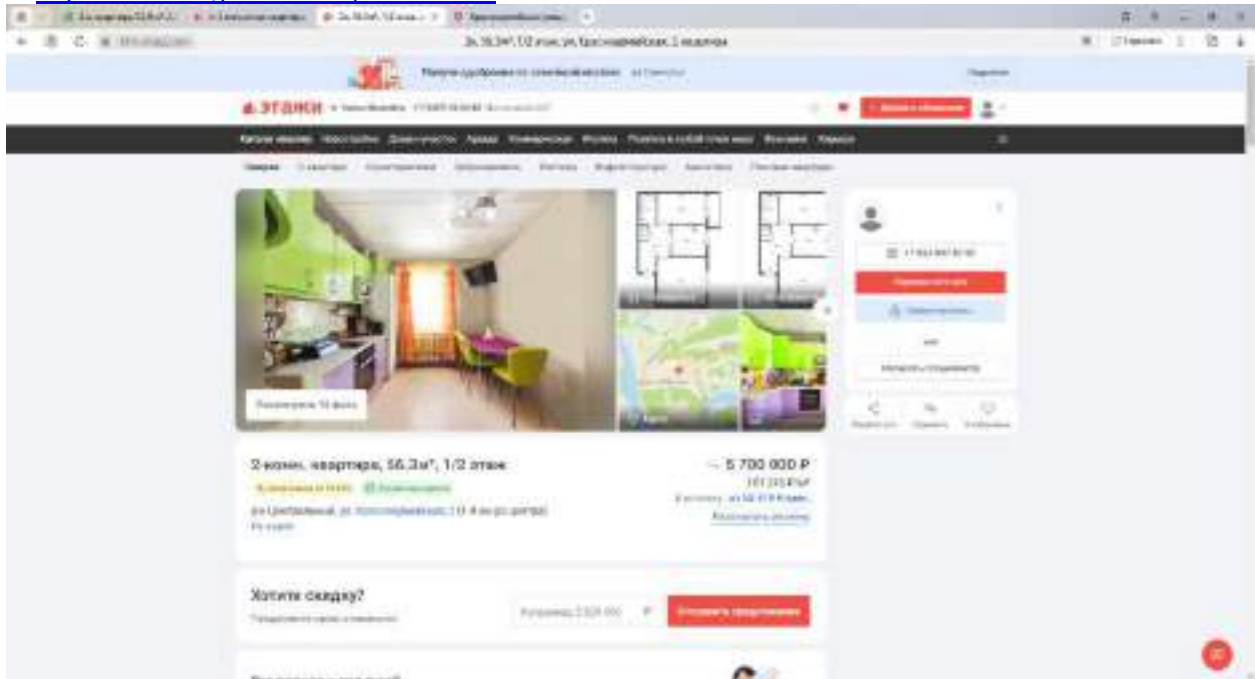








7. <https://kfm.etagi.com/realty/11925436/>



Характеристики объекта

Тип	Здание
Площадь	2 1 м²

Свойства

Классификация	Здание
Тип строения	2-й этаж
Состояние	Завершенный
Вид	Кухня/ванная
Эксплуатационная принадлежность	Кухня
Материал стен	Кирпич/бетон
Тип подключения к сетям	Сети
Материал отделки	Линолеум
Вид отделки	Искусственный камень
Вид отделки	Искусственный камень

Важные сведения об объекте

Уточнить, является ли объект в собственности, имеется ли ипотека, залог, арест, ограничения, обременения, есть ли задолженность по налогам и коммунальным платежам.

Сроки

Время сдачи
 30 |

Доп.

Класс
 Стандартный класс |

Состояние
 Средний класс |

Данные объекта: 36.341.02 этаж, ул. Красноармейская, 1 корпус

Характеристики объекта

Свойства

Важные сведения об объекте

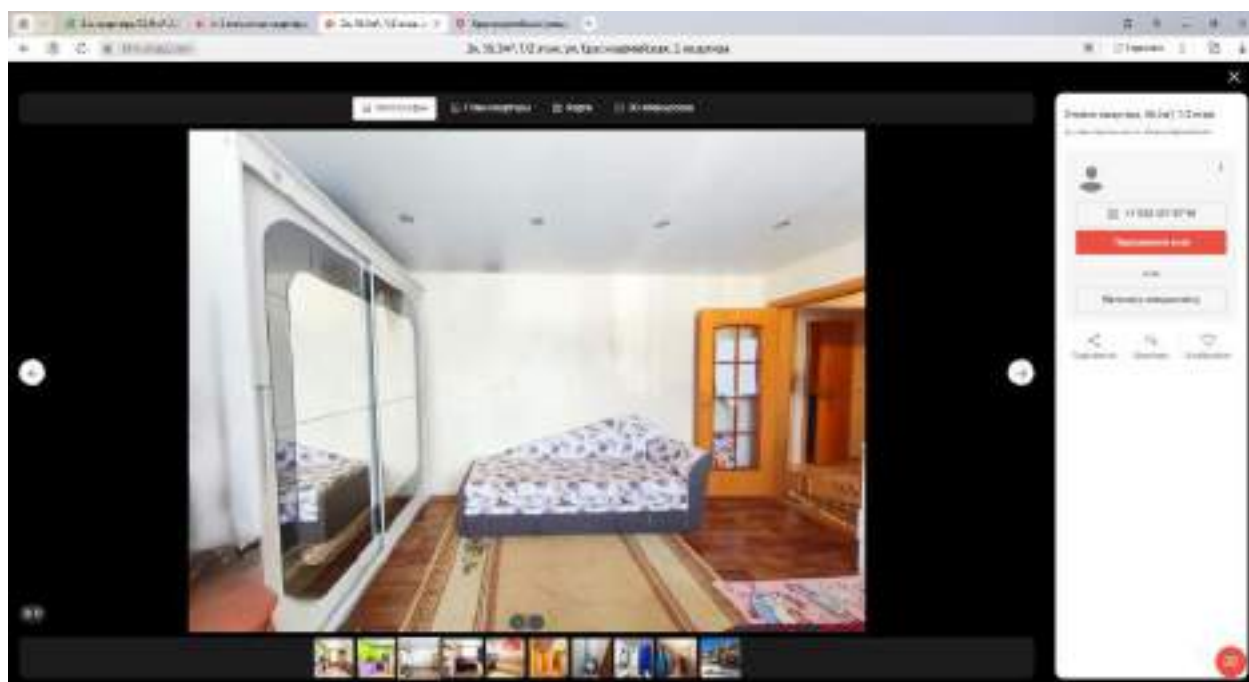
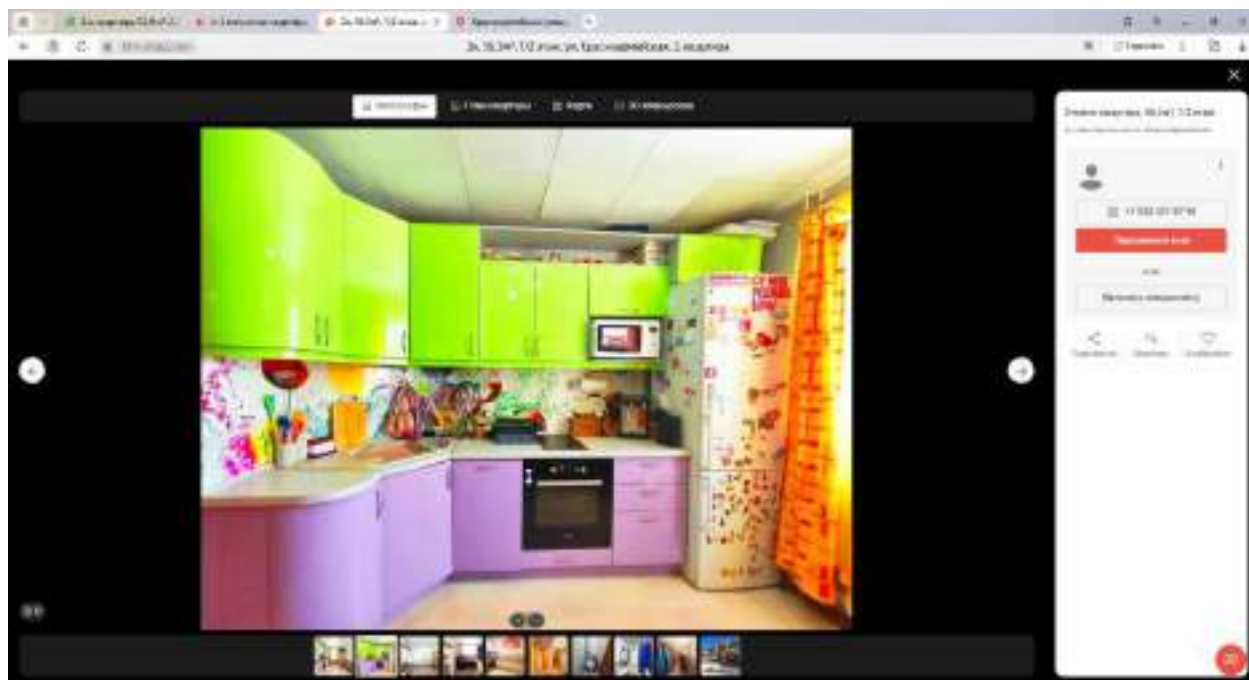
Сроки

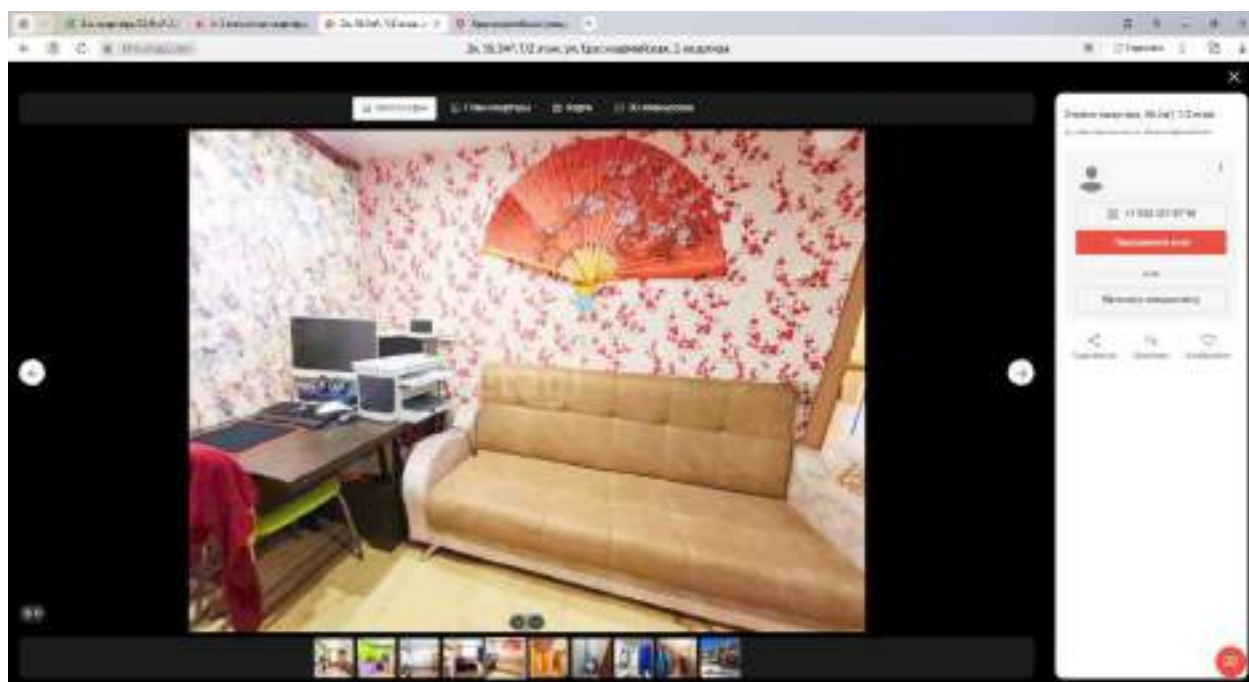
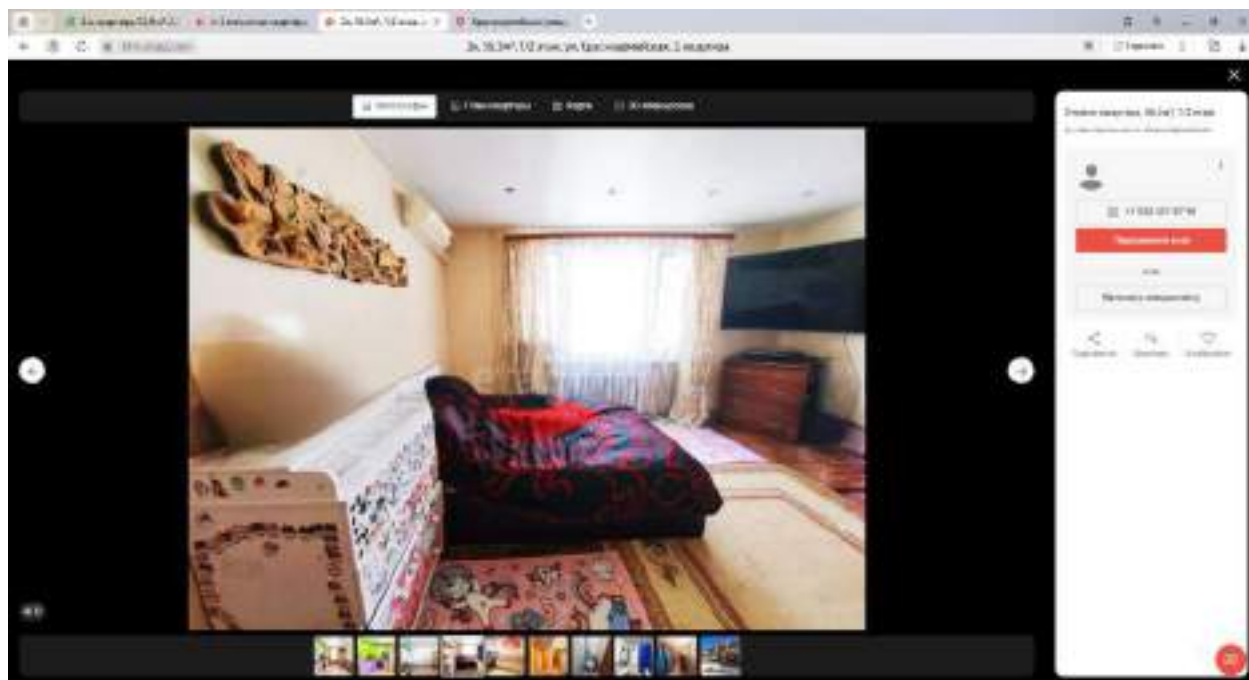
Доп.

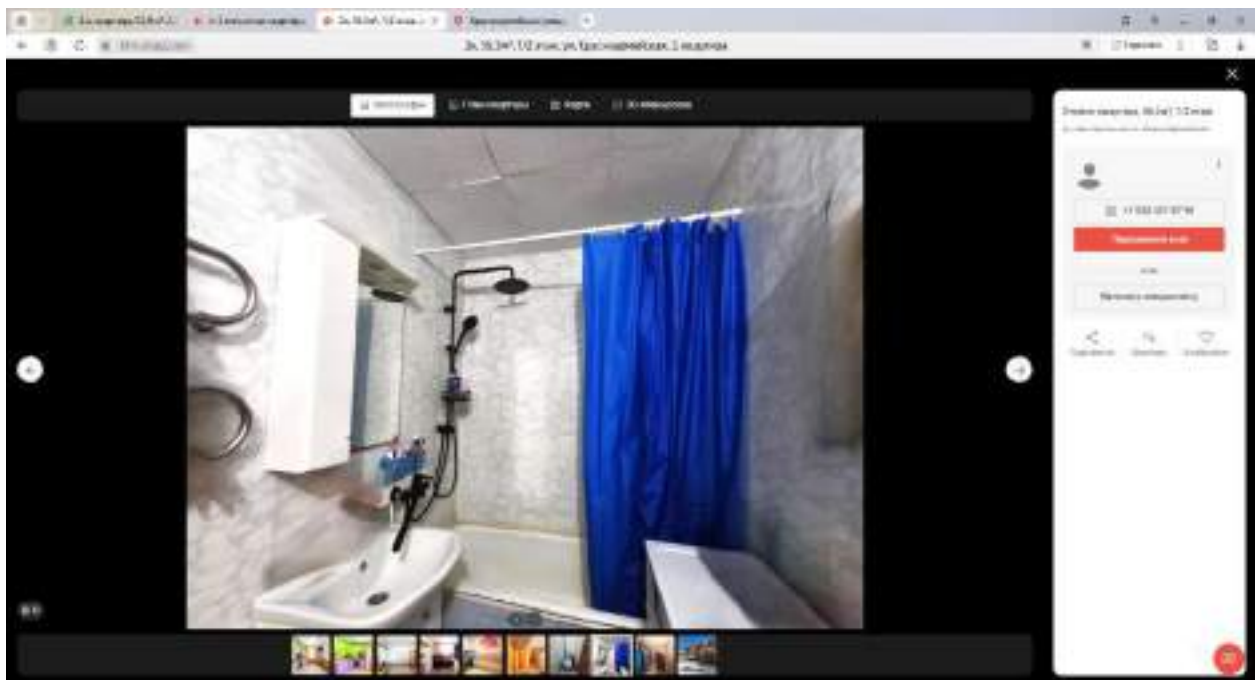
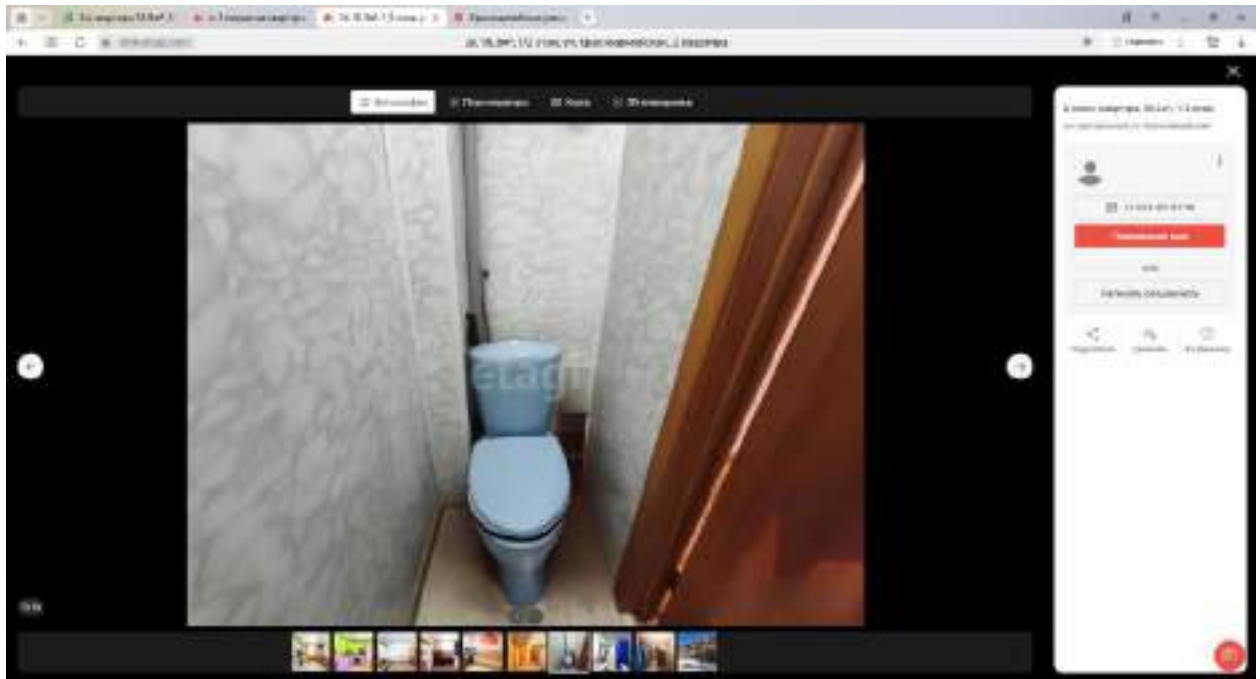
Класс

Состояние









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



160926
015-21

Учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости с кадастровым номером

Лист 1 из 1

Объект недвижимости			
в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре			
Лист №1 раздела 1	Номер листа раздела 1.1	Лист раздела 2	Номер листа записи 5
13.11.2024г.			
Кадастровый номер:		88-12-0101653-228	
Площадь земельного участка:		88-12-0101653	
Дата прекращения земельного участка:		06.07.2011г.	
Правила застройки земельного участка:		Исходный номер 7500, Условный номер 88-01-12-00013-0164-0010	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, с. Ханты Мансийск, ул. Чумака, д. 60а, кв. 10	
Площадь, кв.м:		44,2	
Назначение:		Жилище	
Наличие обременения:		Квартира	
Площадь, кв.м, на которую распространяется обременение, наличие ипотеки:		Отно №1	
Вид жилища (жилищное):		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		542179,53	
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в котором содержится информация об объекте недвижимости:		88-12-0101653-228	
Виды разрешенного использования:		Жилище (отсутствует)	
Сведения об отсутствии жилого помещения в отношении земельного участка (земельный участок, кадастровый номер которого указан в выписке) или жилого помещения (квартиры, кадастровый номер которого указан в выписке) в Едином государственном реестре недвижимости:		Данных отсутствует	
Статус жилого объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, риск утраты"	
Способы оценки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - Память распространения информации, наличие и дата ее ввода (дата ввода) отсутствуют	
Планы поэтажных планов:		Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, район Ханты-Мансийск на основании документа "Доверенность" от имени владельца (обладателя) государственной кадастровой информации "Управление кадастра и картографии Югры", 7704750191	



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
 ФГУП «Федеральный центр регистрации недвижимости и кадастра»
 Югра, с. Ханты Мансийск

Югорский тракт, д. 18, с. Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
 Телефонные номера: 8(495) 229-49-71, тел. 229-2295, 41

13.11.2024 (18.11.2024) (18.11.2024)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (выписка)

Специальный лист (18.11.2024) (18.11.2024)

Результаты проверки качества проверки электронной подписи:
 009F3B18A0231864867F1E55790E7B60
 Проверка прошла успешно (подпись не является фальшивой и не отменена)
 Действительна с 02.08.2024 по 26.03.2025

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

18.11.2024 (18.11.2024)

Выявление Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Получатели сведений о недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 2	Цена за лист сведений: 5
13.11.2025	
Код документа: 50:02:010105:0216	
1	<p>Преобладающее (преобладающее): 1.1</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам вещных прав на объект недвижимости: 1.1.1</p> <p>1.1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1</p> <p>Общая долевая собственность 05.12.2016 01:55:1216-06/041/2012-6 21.03.2025 13:58:53</p>
4	<p>Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 21.07.2015 11:59:53</p> <p>номер государственной регистрации: 50:02:010105:0216-06/041/2012-6</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 23.10.2012 по 01.09.2025</p> <p>вид, а также вид ограничения права и обременения объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОПДС" (ИНН: 770450185, ОГРН: 1107740237647)</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам вещных прав на объект недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>сведения государственной регистрации: Протокол доверительного управления. Открытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Стейблросет", № 2416, выдан 23.08.2012</p> <p>Исполнение и доведение в стране доверительного управления. Открытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Стейблросет", № 2416-1, выдан 18.09.2012</p> <p>Исполнение и доведение в стране доверительного управления. Открытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Стейблросет", № 2416-2, выдан 23.11.2012</p>
<p>МОЩНОСТЬ ДОКЛАДА</p> <p>ДОКУМЕНТ РАДКАМ ТОЧНОСТИ РЕГИСТРАЦИИ</p> <p>Уполномоченный на подписание документа Иванов Александр Сергеевич ИНН: 50/02/010105:0216 Подпись: Иванов Александр Сергеевич Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 50/02/010105:0216</p> <p>ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА</p>	

Область деятельности учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Ханты-Мансийского автономного округа Югры»

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 125 (доб. 4)

18.11.2025 13:58:53

Дата и время поступления документа (поиск) / Дата и время отправки документа (публикация)
Электронный документ (содержит)

Шарова Л.В.
(ООО) управляющего отделением МФЦ


Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009f08bdc181a028b6497e12257862f880
архивный номер сертификата ключа проверки электронной подписи

Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025

МФЦ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ИПН: 50/02/010105:0216



Платежи			
за объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2: 4	Листы раздела 2:	Листы раздела 2: 5
18.11.2004		8612840105:1218	
Код отчетной формы:			
		Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-4, выдан 30.12.2012 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-5, выдан 05.03.2013 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-7, выдан 26.04.2013 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-9, выдан 04.03.2014 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-10, выдан 04.04.2014 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-11, выдан 23.07.2014 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Платежи в долевом и срочном долевым управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СтройФонд", № 2416-13, выдан 13.05.2015	
			

Федеральное агентство технического регулирования Химкинского и автомобильного округа – Югра
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
 Югра в Сургутском районе
 также обслуживает Югра

Югорский град. д. 24, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
 Тюменская область, Прош. шаг. 234/8, тел. 123 (доб. 4)
 Адрес: 581000

18.11.2004 10:40

Шихалия Л.В.
 (845) 229-49-71 (субъект государственной власти)

Результат проверки вводу сведений в Единый государственный реестр недвижимости:
 ФИО: ФИОС: 811-02386-49971125790878849
 (серийный номер документа о регистрации недвижимости)
 Действительности с 02.08.2024 по 26.10.2025

Один из выданных
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 (ФНС, данные об организации и реквизиты для идентификации личности)



Итого:			
Итого объектов недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Цена объекта раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов раздела: 5
13.11.2024г.		№ 13.001055 (218)	
Кадастровый номер:		№ 13.001055 (218)	
		<p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-14, выдан 01.07.2013</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-13, выдан 08.08.2015</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-16, выдан 07.08.2018</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-13, выдан 30.05.2019</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-14, выдан 08.08.2019</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-13, выдан 30.01.2020</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-21, выдан 05.05.2020</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-21, выдан 08.04.2020</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2418-23, выдан 26.09.2021</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2416-21, выдан 16.05.2022</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпросек", № 2416-24, выдан 06.02.2023</p> <p>Исполнен и доведен до сведения доверительного управления, выдан 28.09.2024</p>	
ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"		<p>ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</p>	

Финансово-кредитное учреждение "Ханты-Мансийский автономный округ – Югра" «Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» Югра и Суд улского района
(полное наименование юридического лица)

Курортный трест, д. 18, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Тюменская область, Югорск, д. 42, 625008, т. 422 (д. 42)

№ 13.11.2024-21 40

Штамп: 1 (подпись)

Функция: 1 (подпись)

Функция: 1 (подпись)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Пояснение			
к разделу 4 приложения 1			
Лист № 4 раздела 2	Коды листов раздела 2.4	Итого разделов 2	Итого листов раздела 2
15.11.2024			
Идентификационный номер:		00320001015-1208	
	выделения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права бытового ипотеки в силу закона с ипотекой земельного участка, права;	данные отсутствуют	
	сделки об уступке правам и об отмене государственной регистрации, если такой договор заключен для упрощения процедуры;	данные отсутствуют	
	сделки о ипотеке, которые осуществлены в рамках обязательной доукомплектовочной ипотеки для иностранных граждан;	данные отсутствуют	
4	Записанные в сведениях периода права требования	данные отсутствуют	
5	Сделки и ограничения в отношении земельных участков	данные отсутствуют	
7	Сделки о собственности недвижимого имущества и права на недвижимое имущество	данные отсутствуют	
8	Сделки о разделе имущества об имущественных долях для государственной и муниципальной земель	данные отсутствуют	
9	Сделки о прекращении государственной регистрации без участия правообладателя или для иного лица	данные отсутствуют	
10	Прокладывание в систему в целях регистрации, но не размерения, сведений о проведении государственной регистрации права (ипотеки, ограниченного права, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	структурирует	

Итого: количество листов	1	Итого: количество листов	1
Итого: количество листов		Итого: количество листов	

Федеральное агентство управления Житой-Муниципальное агентство города - Югры областного государственного центра предоставления государственных и муниципальных услуг Югры в Сургутском районе (далее - Агентство)

Кларский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область, Рос. фед. 432418, тел. 122 (доб. 4) (далее - Агентство)

18.11.2024 10:40

Сделка в срок исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка в г. Сургуте

Идентификационный номер: 00320001015-1208

Реквизиты для оплаты: ИНН: 0901000000, ОГРН: 0901000000, ОГРН/ОГРН ИИН: 0901000000, ОГРН/ОГРН ИИН: 0901000000

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



1

Р- Мамонское Бюро технической инвентаризации
(составная часть БТИ)

Область, республика, край Тамбовская обл.

Район _____

Город (др. поселения) Р- Мамонское

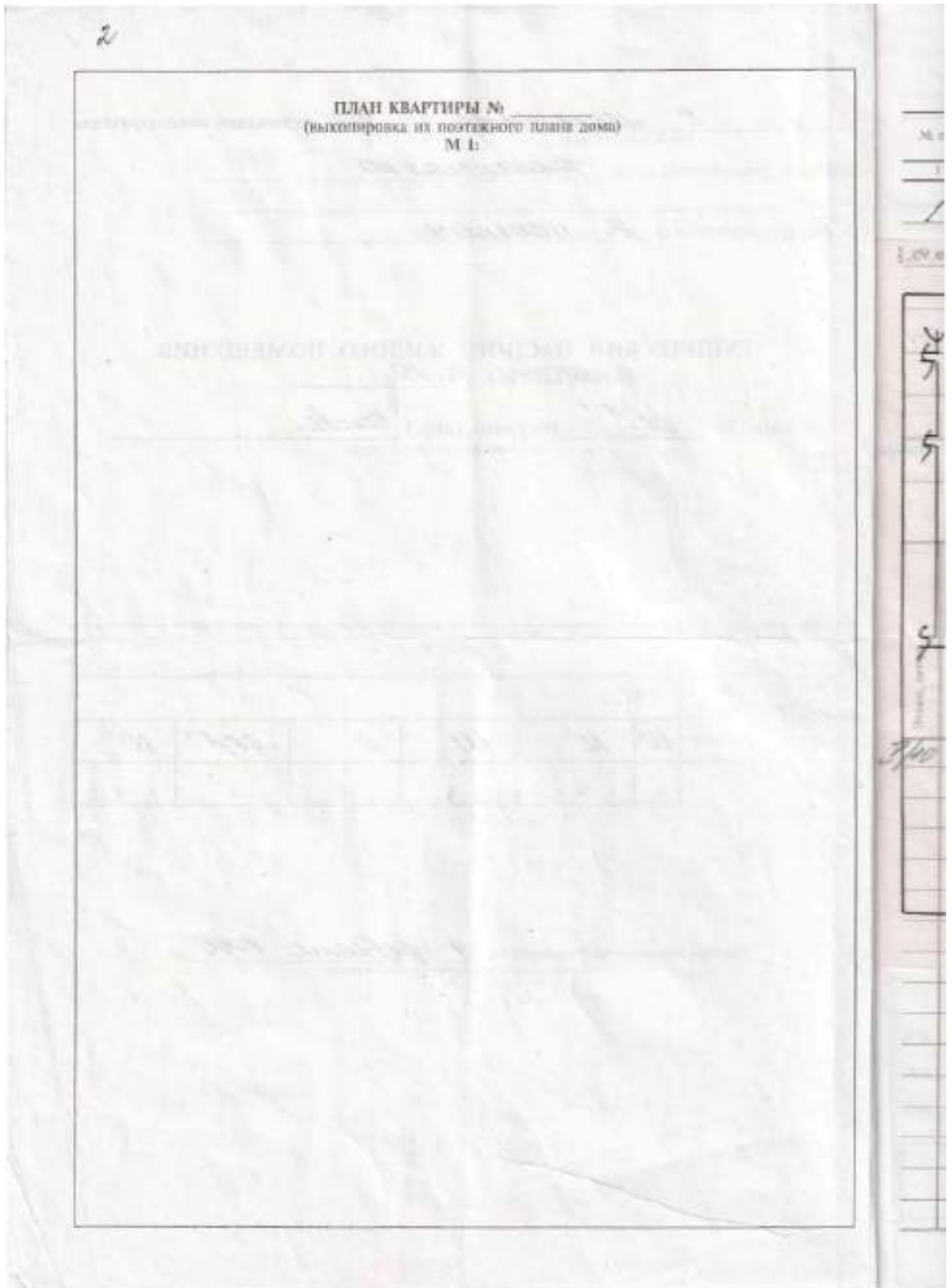
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 10**

в доме № 66А' по улице (пер.) Челове
(местонахождение объекта учета)

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда	4566					
Кадастровый номер	86	12	111	0	66А'	10
	А	Б	В	Г	Д	Е

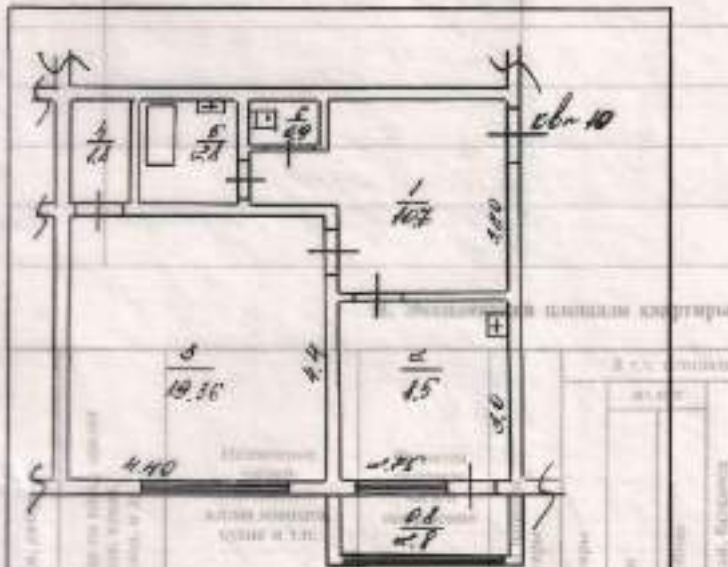
Паспорт составлен по состоянию на 9 февраля 2000 г.
(указывается дата обследования объекта учета)





I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доли (Чсть, литра)
1	<i>индивидуальное предприятие Михайлова Сародница Ю.В.</i>	<i>Д. Устав от 14.03.00 № 1/01 № 1/01 от 18.02.00 от Р. 0537/03</i>	<i>3/25</i>



№ п/п	Наименование помещения	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Высота помещений по внутреннему обмеру	Средняя температура	Примечание
1	<i>коридор</i>	<i>1.5</i>	<i>1.5</i>	<i>2.6</i>		
2	<i>кухня</i>	<i>1.5</i>	<i>1.5</i>			
3	<i>комната</i>	<i>10.36</i>	<i>10.36</i>			
4	<i>ванная комната</i>	<i>1.5</i>	<i>1.5</i>			
5	<i>спальня</i>	<i>1.5</i>	<i>1.5</i>			
6	<i>ванная комната</i>	<i>1.5</i>	<i>1.5</i>			
	<i>балкон</i>	<i>0.8</i>	<i>0.8</i>			
	<i>лоджия</i>	<i>0.8</i>	<i>0.8</i>			



I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - Ин Устав	Документы, подтверждающие право собственности, закладки, ипотеки	Дата (число, месяц)
1	2	3	4
1	Иванов Иван Иванович Содовицкая 04 Адрес: Москва, Басманный р-н	№ 14-02-001/2014 от 14.02.2014 г. № 14-02-001/2014	14.02.2014

II. Экспликация площади квартиры

Этаж, этаж	№ по плану или плана, поэтаж. проект, и др.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.д.	Формат площади помещения	В т.ч. площадь		Площадь по проектному плану	Состояние перегородки, потолка	Примечание
				по плану				
				жилая	общая			
3/40	1	коридор	10.52	10.52	10.52	2.8		
	2	кухня	6.5	6.5	6.5	~		
	3	комната	10.50	10.50	10.50	~		
	4	квартал	2.8	2.8	2.8	~		
	5	ванная	2.8	2.8	2.8	~		
	6	туалет	0.9	0.9	0.9	~		
		балкон	0.8		0.8	~		
		итого по кв.:	44.88	44.88	44.88	0.8		



4

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1985 Этажность 1/2 Физический износ 22%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	<u>Брусья</u>
2. Перегородки (материал)	<u>Кирпич</u>
3. Перекрытия (материал)	<u>Кирпич, стела.</u>
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	<u>Линолеум</u>
б) в кухнях	<u>→</u>
в) в ванной	<u>плитка</u>
г) в других помещениях квартиры	<u>линолеум</u>
5. Проклмы:	
а) оконные	<u>Дв. алюминиевые</u>
б) дверные	<u>Фанера</u>
7. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	<u>штукатурка, обои, пер.</u>
б) в кухнях	<u>→</u>
в) в ванной	<u>плитка</u>
г) в других помещениях квартиры	<u>→</u>
8. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	<u>штукатурка</u>
б) в кухнях	<u>обои</u>
в) в ванной	<u>→</u>
9. Вид отопления	<u>центральное</u>
10. Наличие:	
а) водоснабжение	<u>ввод.</u>
б) электроснабжение (тип проводки)	
в) канализация	
г) горячее водоснабжение	
д) душ или ванна, сауна или бассейн	
е) кондиционер/и <u>балконы</u>	
ж) телефон	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	
л)	

VI. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в рублях ст.от. 89. 29,942 руб.

Паспорт выдан "10" сентября 2000г.

Руководитель БТИ Монд (Монисова)

Отделение ГИИИ "Панорама", с. Халты-Мансиёк.

4 (четыре копии)





№ п/п, № п/п

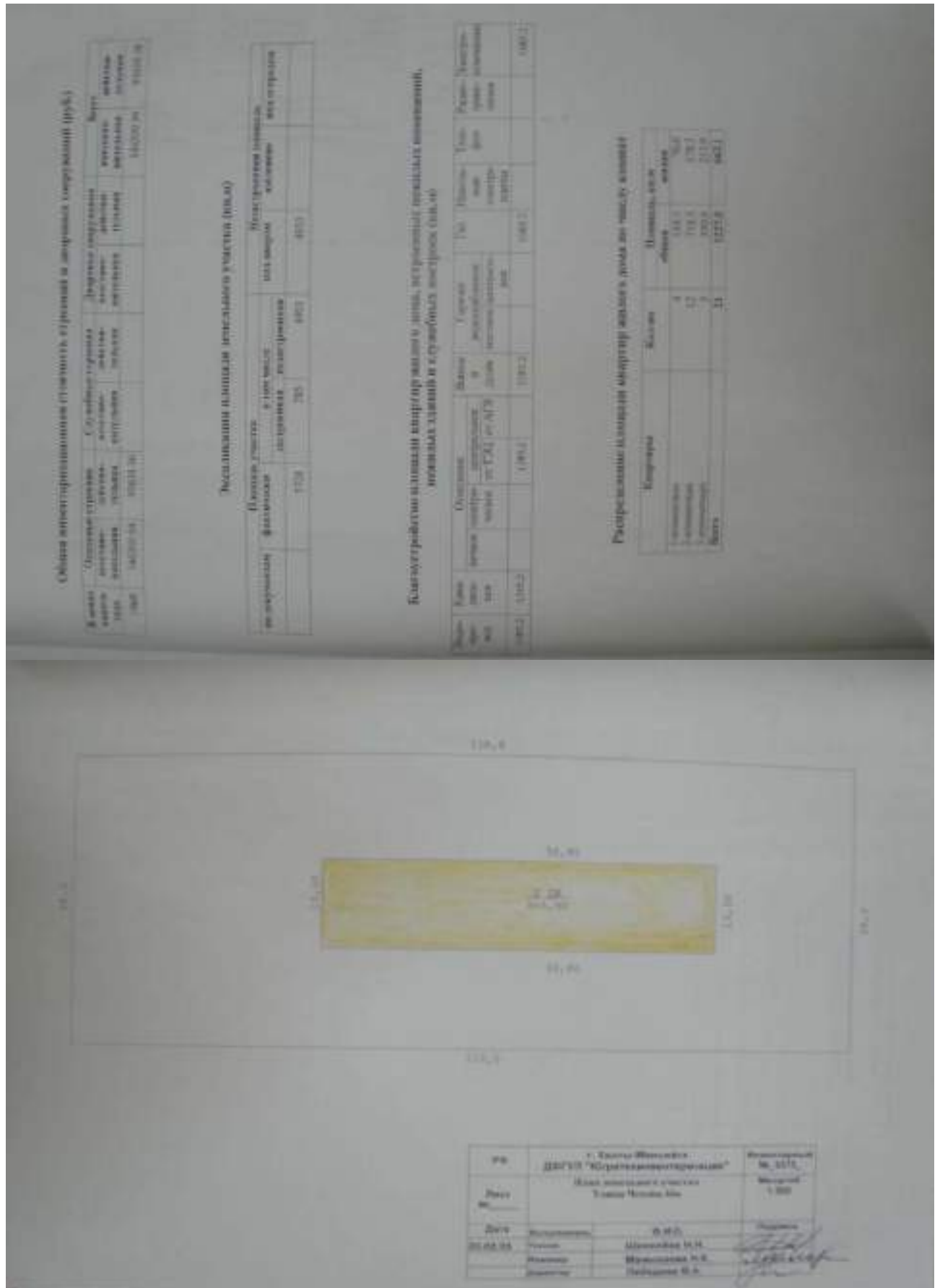
№ п/п	№ п/п	Виды учета	Единицы измерения	Ор.	Оцен. Показ.	Знач.	Оцен. Знач.	Вид		
123	1	Многоквартирный жилой дом	кв.м	✓	26.2	30.8	0	26.2	0.162	0.017
124	2	Жилое здание	кв.м	✓	37.3	30.8	0	37.3	0	0.389
125	3	Жилое здание	кв.м	✓	35.3	30.8	0	35.3	0	1.154
126	4	Средства массовой информации	кв.м	✓	42.2	30	0	42.2	0.04	0.347
127	5	Объекты культурного наследия	кв.м	✓	45.2	30.8	0	45.2	0.04	0.365
128	6	Здания, сооружения, объекты культурного наследия	кв.м	✓	11.6	30.8	0	11.6	0	0.334
129	7	Здания, сооружения, объекты культурного наследия	кв.м	✓	24.8	1.0	0	24.8	0.002	0.055

с. 0000.000

130	8	Здания, сооружения, объекты культурного наследия	кв.м	✓	47.7	30	0	47.7	0.008	0.270
131	9	Здания, сооружения, объекты культурного наследия	кв.м	✓	20.9	30.2	0	20.9	0.00	0.114
132	10	Жилое здание	кв.м	✓	44.2	30.8	0	44.2	0.142	0.075
133	11	Жилое здание	кв.м	✓	28.6	30	0	28.6	0.473	0.112
134	12	Жилое здание	кв.м	✓	41.3	30.8	0	41.3	0	0.189
135	13	Жилое здание	кв.м	✓	47.2	30.8	0	47.2	0.011	0.049
136	14	Жилое здание	кв.м	✓	41.5	30.8	0	41.5	0	0.177
137	15	Жилое здание	кв.м	✓	16.8	30.8	0	16.8	0.00	0.029
138	16	Жилое здание	кв.м	✓	23.6	30.8	0	23.6	0.008	0.033
139	17	Жилое здание	кв.м	✓	19.1	30.8	0	19.1	0.004	0.158
140	18	Жилое здание	кв.м	✓	27.2	2.4	0	27.2	0.00	0.072
141	19	Жилое здание	кв.м	✓	37.2	1.6	0	37.2	0.02	0.011
142	20	Жилое здание	кв.м	✓	47.2	30.8	0	47.2	0.002	0.001
143	21	Жилое здание	кв.м	✓	47.2	30.8	0	47.2	0.02	0.001
Итого					100.6	19.2	0	119.6	0.008	0.408

Сведения по состоянию на 6 апреля 2003 г.





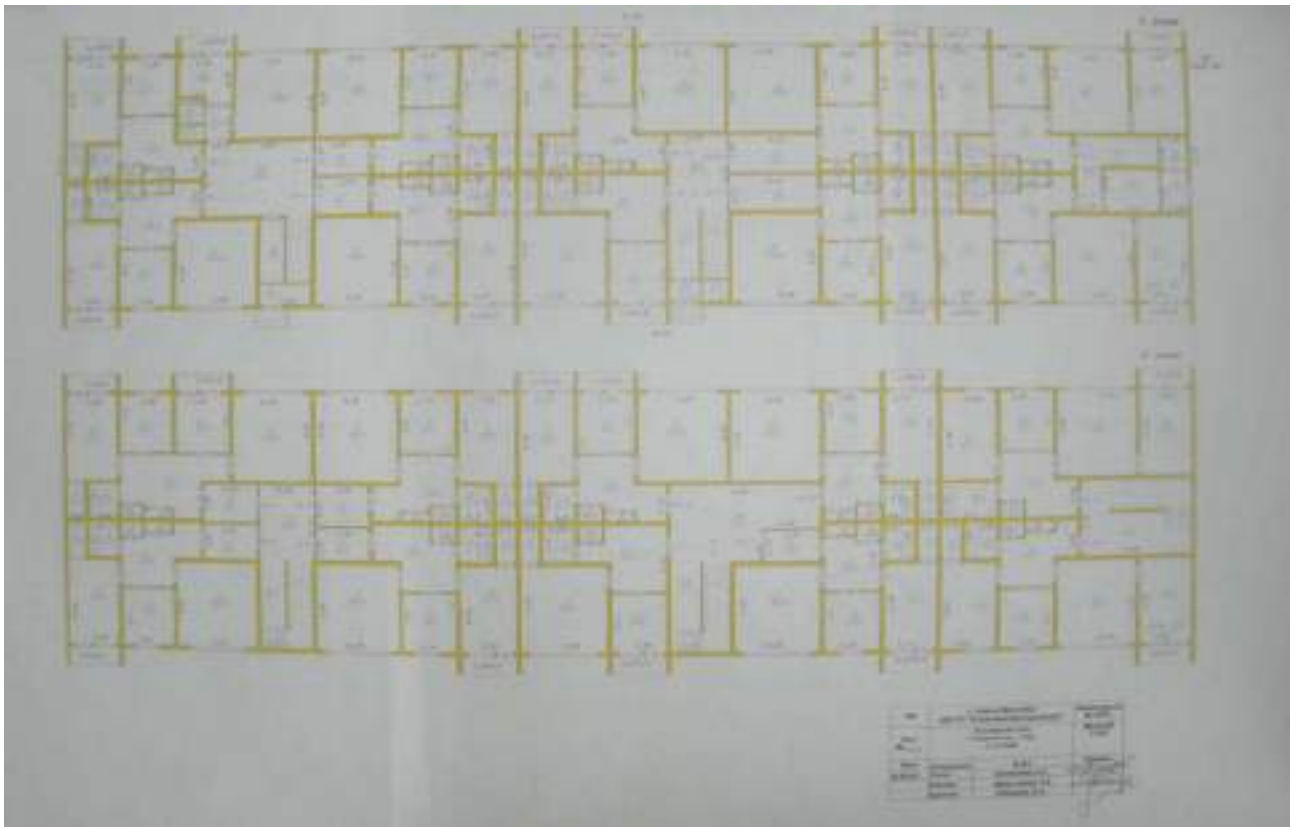
Расчетные показатели и общие характеристики объектов
расположенных на земельном участке

№	Наименование	Всего кв. метров земельной территории	Площадь (кв. м)	Всего кв. метров (кв. м)
1	Административное здание	10,200 (10,200)	10,200	10,200
2	Здание	10,200 (10,200)	10,200	10,200
3	Гараж	10,200 (10,200)	10,200	10,200
4	Итого	30,600 (30,600)	30,600	30,600

Расчетные показатели и общие характеристики объектов

№	Наименование объекта	Задача	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	Итого
1	Административное здание	Административное здание	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
2	Здание	Здание	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
3	Гараж	Гараж	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
4	Итого	Итого	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600
5	Общая стоимость	Общая стоимость	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
6	Итого	Итого	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600	30,600





Экспликация
к проектной схеме здания (строения)

№ п/п	№ кв. (этаж., этаж)	Назначение помещений	Фактическая площадь помещений по плану (кв. м)	Всего	Условно-эксплуатационная площадь (кв. м)	Всего
Помещения квартир № 1						
1	1	Кухня	5,5		5,5	5,5
2	1	Спальная комната	11,3		11,3	11,3
3	1	Ванная	3,8		3,8	3,8
4	1	Салон	15,0		15,0	15,0
5	1	Коридор	6,6		6,6	6,6
6	1	Спальная комната	8,7		8,7	8,7
7	1	Ванная	4,3		4,3	4,3
8	1	Кухня	5,2		5,2	5,2
9	1	Спальная комната	11,1		11,1	11,1
10	1	Кухня	7,7		7,7	7,7
11	1	Спальная	2,4		2,4	2,4
				78,2		78,2
				78,4		78,4
Помещения квартир № 2						
1	1	Кухня	6,6		6,6	6,6
2	1	Ванная	3,8		3,8	3,8
3	1	Спальня	8,7		8,7	8,7
4	1	Спальня	12,2		12,2	12,2
5	1	Спальня	1,8		1,8	1,8
6	1	Спальня	2,8		2,8	2,8
7	1	Спальня	9,6		9,6	9,6
8	1	Спальня (общ.)	6,6		6,6	6,6
				78,2		78,2
				87,8		87,8
Помещения квартир № 3						
1	1	Кухня	6,6		6,6	6,6
2	1	Спальня	11,2		11,2	11,2
				17,8		17,8
				17,8		17,8
Помещения квартир № 4						
1	1	Кухня	6,6		6,6	6,6
2	1	Спальня	11,2		11,2	11,2
				17,8		17,8
				17,8		17,8
Помещения квартир № 5						
1	1	Кухня	6,6		6,6	6,6
2	1	Спальня	11,2		11,2	11,2
				17,8		17,8
				17,8		17,8



№ п/п	№ по инв. карт.	Наименование инвентаря	Виды инвентаря по территориальному району	Масса инвентаря, кг	Плотность, кг/м³		Всего инвентаря, шт.
					факт	норматив	
Плотность инвентаря № 23							
Объем инвентаря, кг/м³ № 23							
1	1	Инвентарь		100	100	100	100
2	2	Инвентарь		100	100	100	100
3	3	Инвентарь		100	100	100	100
4	4	Инвентарь		100	100	100	100
5	5	Инвентарь		100	100	100	100
6	6	Инвентарь		100	100	100	100
7	7	Инвентарь		100	100	100	100
8	8	Инвентарь		100	100	100	100
9	9	Инвентарь		100	100	100	100
10	10	Инвентарь		100	100	100	100
Плотность инвентаря № 13							
Объем инвентаря, кг/м³ № 13							
1	1	Инвентарь		100	100	100	100
2	2	Инвентарь		100	100	100	100
3	3	Инвентарь		100	100	100	100
4	4	Инвентарь		100	100	100	100
5	5	Инвентарь		100	100	100	100
6	6	Инвентарь		100	100	100	100
7	7	Инвентарь		100	100	100	100
8	8	Инвентарь		100	100	100	100
9	9	Инвентарь		100	100	100	100
10	10	Инвентарь		100	100	100	100
Плотность инвентаря № 18							
Объем инвентаря, кг/м³ № 18							
1	1	Инвентарь		100	100	100	100
2	2	Инвентарь		100	100	100	100
3	3	Инвентарь		100	100	100	100
4	4	Инвентарь		100	100	100	100
5	5	Инвентарь		100	100	100	100
6	6	Инвентарь		100	100	100	100
7	7	Инвентарь		100	100	100	100
8	8	Инвентарь		100	100	100	100
9	9	Инвентарь		100	100	100	100
10	10	Инвентарь		100	100	100	100



№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение показателя	Диагностика	Величина показателя	Величина показателя	Величина показателя
Полное агентство № 27							
Общая площадь помещений № 27							
1	1.1	кв. м	672	672	672	672	672
2	2.1	кв. м	88.8	88.8	88.8	88.8	88.8
Полное агентство № 3							
Вся часть земельного участка							
Расчетная стоимость земельного участка							
кв. м							
1	1.1	кв. м	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4
Общая площадь помещений № 8							
1	1.1	кв. м	85	85	85	85	85
2	2.1	кв. м	87	87	87	87	87
3	3.1	кв. м	22.1	22.1	22.1	22.1	22.1
4	4.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
5	5.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
6	6.1	кв. м	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
7	7.1	кв. м	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
8	8.1	кв. м	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Полное агентство № 8							
Общая площадь помещений № 8							
1	1.1	кв. м	62.8	62.8	62.8	62.8	62.8
2	2.1	кв. м	62.8	62.8	62.8	62.8	62.8

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение показателя	Диагностика	Величина показателя	Величина показателя	Величина показателя
Полное агентство № 4							
Общая площадь помещений № 4							
1	1.1	кв. м	89.4	89.4	89.4	89.4	89.4
2	2.1	кв. м	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
3	3.1	кв. м	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
4	4.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
5	5.1	кв. м	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1
6	6.1	кв. м	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1
7	7.1	кв. м	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
8	8.1	кв. м	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Полное агентство № 0							
Общая площадь помещений № 0							
1	1.1	кв. м	34.4	34.4	34.4	34.4	34.4
2	2.1	кв. м	40.7	40.7	40.7	40.7	40.7
3	3.1	кв. м	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	4.1	кв. м	8.6	8.6	8.6	8.6	8.6
5	5.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
6	6.1	кв. м	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
7	7.1	кв. м	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
8	8.1	кв. м	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Полное агентство № 14							
Общая площадь помещений № 14							
1	1.1	кв. м	19.8	19.8	19.8	19.8	19.8
2	2.1	кв. м	44.3	44.3	44.3	44.3	44.3
3	3.1	кв. м	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	4.1	кв. м	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8
5	5.1	кв. м	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
6	6.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
7	7.1	кв. м	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
8	8.1	кв. м	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Полное агентство № 18							
Общая площадь помещений № 18							
1	1.1	кв. м	86.4	86.4	86.4	86.4	86.4
2	2.1	кв. м	87.8	87.8	87.8	87.8	87.8
3	3.1	кв. м	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8



№ п/п	№ инв. документа	Наименование имущества	Формы участия акционера в уставном вкладе	План	Помещения, на которые заключены соглашения
<p>Второй квартал 2015 года</p> <p>Итого: 123,4</p>					
<p>Третий квартал 2015 года</p> <p>Итого: 123,4</p>					
<p>Четвертый квартал 2015 года</p> <p>Итого: 123,4</p>					
<p>Итого за 2015 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2016 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2017 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2018 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2019 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2020 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2021 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2022 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2023 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2024 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2025 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2026 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2027 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2028 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2029 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2030 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2031 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2032 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2033 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2034 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2035 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2036 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2037 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2038 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2039 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2040 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2041 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2042 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2043 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2044 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2045 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2046 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2047 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2048 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2049 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2050 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2051 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2052 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2053 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2054 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2055 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2056 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2057 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2058 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2059 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2060 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2061 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2062 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2063 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2064 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2065 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2066 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2067 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2068 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2069 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2070 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2071 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2072 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2073 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2074 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2075 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2076 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2077 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2078 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2079 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2080 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2081 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2082 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2083 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2084 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2085 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2086 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2087 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2088 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2089 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2090 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2091 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2092 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2093 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2094 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2095 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2096 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2097 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2098 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2099 год: 370,2</p>					
<p>Итого за 2100 год: 370,2</p>					



Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование	Дата выдачи	Примечание
1	План местности участка	10.06.2016	
2	Акт приема-передачи	10.06.2016	
3	Жилищный сертификат	9 августа	
4	Платежные документы	1 год	

№ 025 - 63.03.03.02 - 2013 г.
№ 025 - 63.03.03.02 - 2013 г.
№ 025 - 63.03.03.02 - 2013 г.

Место: *Сельское*
Проект: *Сельское*
Дорожка "Христининское шоссе" - Лобанов Д.А.



114023
115-05

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, включая и информацию по Единому государственному кадастру недвижимости

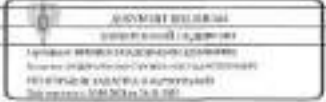
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

(Лист 1 из 1)

Область			
№д.объекта недвижимости			
Лит. № 1 градуса 1	Часть участка земли 1: 1	Часть участка 2	Часть участка земли/лпн: 3
55:11:0040			
Квартальный номер:	06:12:001004:234		
Номер кадастрового квартала:	06:12:001004		
Дата присвоения кадастрового номера:	8.07.2012		
Учрежденный государственным учреждением учетный номер:	Инвентарный номер 71:171:01:00007150:0104-10109, Кадастровый номер 06:06:0000000003:71:171:00000004250:0104-10110		
Местонахождение:	Халва Мансийской автономной округ - Югра, п. Халва-Мансийск, ул. Коммуна, д. 30, кв. 10		
Площадь, кв. м:	12,8		
Категория:	Жилые		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	Югра № 06		
Наименование, на которое распространены ограничения, установленные законодательством:			
Мат. оценка недвижимости:	Единицы		
Сметная стоимость, руб.:	14400000		
Кадастровая оценка кадастрового объекта недвижимости, в пределах которой расположен объект недвижимости:	06:12:001004:10		
Имя зарегистрированного владельца:	Лица отсутствуют		
Сведения об основных данных и информации о зарегистрированном лице (лицах):	Лица отсутствуют		
Сущность права на объект недвижимости:	Лица об объекте недвижимости имеют статус "арендатор, арендаторы"		
Собственники:	Лица отсутствуют		
Содержатель помещений:	Лица: Леонова Александра, действующая(ий) на основании договора "Доверенность от имени Михаила Юрьевича с поручением представлять" Уполномоченный Михаил "Фрико", 173450133		



Федеральное агентство технического регулирования Халва-Мансийского автономного округа - Югра
«Многочисленные выписки из Единого государственного реестра недвижимости и из Единого государственного кадастра недвижимости»
Югра в Судостроительном районе

Югорский тракт, д. 58, п. Суруцкая Мансийский автономный округ - Югра,
Комплексная оценка, Россия 628000, тел. 122 (доб. 41)

173450133
173450133

Лица об объекте недвижимости имеют статус "арендатор, арендаторы"

Лица: Леонова Александра, действующая(ий) на основании договора "Доверенность от имени Михаила Юрьевича с поручением представлять" Уполномоченный Михаил "Фрико", 173450133

Результаты скриншотов выписки из Единого государственного реестра недвижимости

0999F01C381A022B64597F7E2579BEF029
сериализация выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Действительна с 02.08.2024 по 26.10.2025

Анна Андреевна

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

173450133, ул. Вавилова, д. 19, стр. 1, 125080 Москва, Российская Федерация

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о зарегистрированном праве

Table with 4 columns: Лист №1 раздела 2, Выделенная часть раздела 2:4, Часть раздела 2:5, Часть участка материнск 1. Includes registration number 50:07/010/004/204 and detailed property information.

Official document from the Federal Service for Technical Regulation (Rosstandart) regarding technical regulation registration. Includes address in Yuzhnyy district, Moscow, and registration details.



Титульный лист			
Имя субъекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Имя объекта раздела 2: 4	Имя объекта: 1	Имя объекта участка: 1
15.11.2016 Административный заказ		№ 12:001004/2016	
		<p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-4, выдан 28.12.2012</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-5, выдан 01.03.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-6, выдан 02.04.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-7, выдан 14.04.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-8, выдан 27.04.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-9, выдан 14.05.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-10, выдан 04.06.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-11, выдан 25.07.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-12, выдан 11.08.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-13, выдан 13.09.2013</p> <p>Исполнение и доведение в архив документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 2016-15, выдан 01.03.2015</p>	
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ		 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	

Федеральное агентство управления делами Президента Российской Федерации – Югры
«Интеграционный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
Югры в Сургуте и районе
(г. Сургут, ул. Коммунальная, 100/0001)

Югорский уезд, д. 34, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Томарский район, Россия, 583418, тел. 122 (руб. 4)

15.11.2016 17:00

(Имя и фамилия сотрудника, фамилия и имя отчество)
Марианна Евгеньевна
Федорова

Республика сертификация имени провоза электронной подписи
009F00E67181A6238664597F1E2579E6F50
Идентификатор сертификата (идентификатор электронной подписи)
Действителен с 07.06.2014 по 26.10.2025

Титул должности
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
КАДАСТРА И КАРТИН РАЙОНА

ВКС доверяет, удостоверяет подписи или удостоверяет электронные подписи



Платежные реквизиты			
ООО "Центр оценки инвестиций"			
Адрес № 1 платежа 1	Адрес №2 платежа 2, 4	Адрес платежа 3	Адрес платежа платежа 1
15.11.2024 Клиентский номер:		№:12-003004-134	
<p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-15, выдан 08.03.2018</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-16, выдан 07.08.2018</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-17, выдан 14.05.2018</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-18, выдан 06.08.2018</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-19, выдан 20.01.2020</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-20, выдан 13.08.2020</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-21, выдан 05.10.2020</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-22, выдан 25.01.2021</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-23, выдан 15.05.2021</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦентрОценки», № 2416-24, выдан 06.11.2021</p> <p>Исполнение в соответствии с проектом доверительного управления, выдан 01.09.2024</p>			
<p>каждому из участников доверительного управления, при условии соблюдения условий, предусмотренных в настоящем документе, при условии соблюдения условий, предусмотренных в настоящем документе, при условии соблюдения условий, предусмотренных в настоящем документе.</p>			
ИНН: 50-01-0000000-00		ИНН/ОГРН: 50-01-0000000-00	

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии – Юридический центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Саратовском районе

Юрисконсульт, а.п.г. Саратов, Железнодорожный районный округ – Юрисконсульт, а.п.г. Саратов, Железнодорожный районный округ, ул. 122 (а.п.г. Саратов)

45-11-2024 17:00

Матвейчук Мария Евгеньевна

000908DC181A023B64597F1E28798E9F850


Действительно с 00.08.2024 по 26.10.2025

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Планирование для оценки ликвидности			
Лист № 4 раздела 2	Часть вторая раздела 2.4	Лист раздела 3	Лист раздела 4
11.11.2024г.			
Идентификационный номер:		№ 1 ДИИ/004/2024	
	сведения об управлении залогом в соответствии с требованиями законодательства, если такой договор заключен для обеспечения исполнения обязательств по договору, который обеспечивает исполнение обязательств по кредитной или банковской сделке;	выявить отсутствием	
5	Зачисления в судbooks в порядке гражданского судопроизводства;	выявить отсутствием	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам поручительством должника финансового обеспечения;	выявить отсутствием	
8	Сведения о наличии решений об объявлении должника банкротом или государственной ликвидации должника;	выявить отсутствием	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без участия уполномоченных лиц или иного государственного органа;	выявить отсутствием	
10	Проверка наличия сведений о наличии залогов, по обеспечению которых залогом и заложенными государственной регистрацией права (зарегистрированные права), ограничению права собственности, обременению обременением, ипотекой или иным образом;	отсутствует	

(подпись и печать специалиста)	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" ИНН 50/0000000000 ОГРН 5005000000000000000 Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71 E-mail: info@oio.ru	Исполнитель, Должность
--------------------------------	--	------------------------

Филиал федерального агентства "Центр-Мониторинг земельного рынка" – Югры «Федеральный центр мониторинга государственных и муниципальных услуг» Югорский филиал
Югорский филиал, 18, г. Сургут, Харусь-Мельничья автомобильный маршрут – Юггря Тел: +7 (917) 613-0000, факс: +7 (917) 613-0000
Дата и время составления документа: 11.11.2024 17:00 Место составления документа: Магистраль, Даргинск, Ленинский район, Республика Дагестан
МП
Регистрационный номер документа: 008/008/2024/0649977/F/24/708/E/RS/0 Дата составления документа: 11.11.2024
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ КАДАСТРОВАЯ ПАЛЛАТКА



Листов 5 / Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Цель регистрации недвижимости, сведения о кадастровом объекте (объектах)

Планировка			
удобности коммуникации			
Лист № 1 плана 5	Часть плана плана № 1	Часть плана № 3	Часть плана плана № 1
15.11.2024			
Кадастровый номер: 50:12-01/0184-074		Идентификатор объекта: 01	

Иллюстрация кадастрового объекта



№	Назначение	Площадь, кв. м	Объем, куб. м
1	Жилая	12,5	12,5
2	Жилая	12,5	12,5
3	Жилая	12,5	12,5
4	Жилая	12,5	12,5

Масштаб: 1

ИНТЕРЕС ИНВЕСТИЦИОННОГО ЦЕНТРА

ЦЕНТРОМ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ
 ПОСРЕДСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО
 КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И КАРТОГРАФИИ
 (ИНН) ДОКАЗЫВАЮЩИМ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТРА

Федеральное государственное учреждение «Центр оценки инвестиций» - Журнал
 «Многофункциональный центр предоставления коммунальных и жилищных услуг»
 Курьян в Курганском районе
 (полное наименование Юрлица)

Юрлицей (наименование, ИНН, ОГРН, ОГРНИП, Местный налоговый номер) - Курьян,
 Тюменская область, Курганский район, тел. 122 (2205-4)

15.11.2024 11:40

Выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2011 № 118-ФЗ
 «О государственном кадастре недвижимости»

Масштаб: 1:1000

Результаты сверки с кадастровой картой по адресу: зарегистрированной по адресу:
08998803181A023B64597F1E257988F850
 (определенный номер кадастрового объекта)

Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 (ИНН) ДОКАЗЫВАЮЩИМ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ
 ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА
 ФИЛИАЛ МУНИЦИПАЛЬНОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ
 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ГОРОДЕ ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
 Район -
 Город (другое поселение) Ханты-Мансийск
 Район города -

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)**

квартира № 10
 дом № 30
 улица Калинина

Инвентарный номер	71:131:000:000009250:0100:10010					
Регистровый номер	14.12.06:000:000009250:0100:10010					
Кадастровый номер	86:00:0000000:0000:71:131:000:000009250:0100:10010					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : 14.12.2006

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4



**Полтажный план строения
1 - этаж**



РФ	ФЕДЕРАЛ МУНИЦИПАЛЬНОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА» В ГОРОДЕ ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ		Инвентарный № _____
Лист № _____	г. Ханты-Мансийск Полтажный план строения ул. Калинина, 30 кв. 10		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
14.12.2006	Инженер:	Двойникова Е.В.	
	Начальник отдела:	Черных Н.К.	

II. Экспликация площади квартиры

Длитра	Этаж	№ помещения (квартиры)	Номер по плану	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.д.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь, кв.м	В том числе площадь, кв.м					Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно переобору- дованная площадь	Примечание
							квартиры	в том числе		площадью, ин- терьер, балкон, ве- ранда, террас и холло- вых кладовых	12			
								жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
А	1	10	1	коридор	$3,5 \times 1,2 + 0,8 \times 1,0$	5,0	5,0		5,0		2,40			
			2	жилая	$4,70 \times 3,5$	16,5	16,5	16,5			2,40			
			3	жилая	$2,25 \times 4,70$	10,6	10,6	10,6			2,40			
			4	жилая	$4,70 \times 2,25$	10,6	10,6	10,6			2,40			
			5	туалет	$1,0 \times 1,4$	1,4	1,4		1,4		2,40			
			6	умывальная	$1,2 \times 1,0$	1,2	1,2		1,2		2,40			
			7	кухня	$2,2 \times 3,4$	7,5	7,5		7,5		2,40			
итого по помещению 10						52,8	52,8	37,7	15,1					

Примечание к экспликации

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность 2 Физический износ 66 % на 14.12.1998

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	брусовые
2	Перегородки (материал)	брусовые
3	Перекрытия (материал)	деревянное стеганное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	дощатые
	б) в кухне	дощатые
	в) в ванной	дощатые
	г) в других помещениях	дощатые
5	Проемы: оконные дверные	двойные створные деревянные филенчатая
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	простая обои
	б) в кухне	обои
	в) в ванной	керамическая плитка
	г) в других помещениях	обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	побелка
	б) в кухне	побелка
	в) в ванной	побелка
	г) в других помещениях	побелка
8	Вид отопления	центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	центральное
	б) электроснабжения (тип проводки)	проводка открытая
	в) канализации	центральная
	г) горячего водоснабжения	нет
	д) ванны или душа, сауны или бассейна	ванна
	е) подвоя, балкона	нет
	ж) телефона	есть
	з) радио	нет
	и) лифт	нет
	к) мусоропровод	нет
	л) газоснабжения	баллонное
	м) наполненные аккумуляторы	нет

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 г. с коэффициентом 21,7 58 786,04 руб.

Паспорт выдан 14 _____ 2006 г.
 Директор _____ Терновой А.В.



141064
115-48

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра

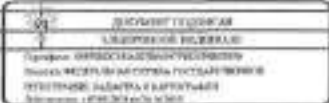
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости об объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Предмет:			
объект недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Часть объекта раздела 1:1	Всего раздела 1	Всего листов раздела 1
13.11.2024			
Кадастровый номер		46:15-001055-4/00	
Наименование объекта		46:15-001055	
Дата присвоения кадастрового номера		06.07.2012	
Решение государственной кадастровой палаты		Исполнительный номер 71-113-001-01000000-001-1015, Удостоверение 84.89.13.00074-032-0013	
Классификация		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62, кв. 13	
Площадь, кв. м		30	
Планировка		Жилое	
Планирование		2-квартирный корпус	
Помещение, этаж, этаж, на котором расположено помещение, кадастровый номер		Этаж № 01	
Наименование помещения		Жилое	
Кадастровая стоимость, руб.		674957,28	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости		46:15-001055-4/00	
Наименование помещения		Жилое	
Сведения об объекте недвижимости и сведения о его кадастровом номере, а также сведения о кадастровом номере земельного участка, в котором расположен объект недвижимости		Жилое	
Статус здания об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости отсутствуют	
Особые отметки		Сведения отсутствуют	
Получатель выписки		Алексей Леонидович Александров, действующий(ая) на основании доверенности "Деловая" от имени публичного общества с ограниченной ответственностью "Управление компании "Югра", 7784799931	

подпись государственного кадастрового инженера	 <p>подпись государственного кадастрового инженера</p>	интервал, дата выписки
--	---	------------------------

Формат выписки из Единого государственного реестра недвижимости - Югра

«Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югра» в Суразском районе

Югорский тракт, д. 3Б, г. Сураза, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область, Рос. стр. 628408, тел. 132 (каб. 4)

84:15-001055-4/00

13.11.2024 12:34:40

Иванов И.И. (подпись)

Иванова И.И. (подпись)

Роспотребнадзор Ханты-Мансийского автономного округа Югра

46:15-001055-4/00

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных на них правах недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Информация об объекте недвижимости		Сведения о зарегистрированных правах	
Лист № 1 документа 2		Всего листов документа 2-4	Всего листов документа 3
03.11.2024		86.12.0101055.1400	
Квартальный номер		86.12.0101055.1400	
1	Права собственности (арендованные)	4.1	Владельцы недвижимости: ООО - Закрытый акционерный и инвестиционный фонд недвижимости "СТРАЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предъявления претензий третьими лицами первоначальному владельцу недвижимого имущества	4.1.3	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объект недвижимости: кадастровый номер: 50:09/003/2017/001/2023-3 50.09.2017.02.00.01
4	Сведения о правах и обременениях, объектах недвижимости		
4.1	вид государственной регистрации права государственной регистрации права, по которой устанавливаются права и обременения объектов недвижимости;		Документальное управление 23.09.2023.07.00.11 86.12.0101055.1400.88941.2023-4 Срок ипотеки с 23.09.2012 по 01.09.2025
	вид, в котором оформлены установленные или осуществляемые права и обременения объектов недвижимости;		Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальная компания "Орион", ИНН: 7704780981, ОГРН: 1187746237143
	основания и возможности предъявления претензий третьими лицами первоначальному владельцу недвижимости;		данные отсутствуют
	основания государственной регистрации;		Принято арбитражным судом по иску заявителя в пользу заявителя (физлица - гражданина) "Страйпроект", № 2416, выдан 21.08.2012 Принято государственного арбитражного суда по иску заявителя в пользу заявителя (физлица - гражданина) "Страйпроект", № 2416-1, выдан 30.09.2012 Принято государственного арбитражного суда по иску заявителя в пользу заявителя (физлица - гражданина) "Страйпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012 Принято государственного арбитражного суда по иску заявителя в пользу заявителя (физлица - гражданина) "Страйпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012
подпись и должность должностного лица		 Директор филиала Мультифункциональный отдел Филиал ФГБУ "Индустриальная компания "Орион" в Республике Башкортостан 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, пр. Карла Маркса, д. 11 Контактный телефон: 8(495) 229-49-71	
		подпись, фамилия	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа - Югра «Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югра» в Сургутском районе
(полное наименование учреждения)

Югорский округ, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
Тюменская область, Россия, 5884103, тел. 122 (добр. 4)
ИНН 5803030040

Центр в форме государственного учреждения, расположен на территории
г. Сургут, ул. Космонавтов, д. 11, корпус 1
ИНН 5803030040
ОГРН 50303030040

Реквизиты счета филиала югры автономного учреждения Югра
ИНН 5803030040
корр. счет в г. Сургуте на счет корреспондентского банка филиала
Действителен с 02.08.2004 по 26.10.2025

Юридический адрес
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(495), отделение, предоставляющее услуги пользователям информации



Информационный лист о результатах инвестирования			
Лист № 2 (из 2)	Номер заявки инвестора: 4	Дата подачи: 3	Итого заявок инвестора: 8
15.11.2024г.		№ 124100397-1-08	
Наименование заявки		<p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-4, выдан 30.03.2012</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-5, выдан 06.03.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-7, выдан 16.04.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-9, выдан 14.05.2014</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-20, выдан 13.08.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-16, выдан 07.08.2014</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-19, выдан 30.01.2013</p> <p>Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2013</p>	
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦЕНТР		<p>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦЕНТР</p> <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</p> <p>Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/4, стр. 1</p> <p>ИНН: 50-07-00383</p> <p>ОГРН: 105500000383</p> <p>ИНН: 50-07-00383</p> <p>ОГРН: 105500000383</p>	

Фонд ликвидности "Стойбронь" (ООО "Центр оценки инвестиций") - Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/4, стр. 1

Информационный лист о результатах инвестирования

Итого заявок инвестора: 8

Дата подачи: 3

Итого заявок инвестора: 8

15.11.2024г.

№ 124100397-1-08

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-4, выдан 30.03.2012

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-9, выдан 14.05.2014

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-20, выдан 13.08.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-16, выдан 07.08.2014

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стойбронь", № 2416-19, выдан 30.01.2013

Исполнен в долевом и в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2013

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/4, стр. 1

ИНН: 50-07-00383

ОГРН: 105500000383

ИНН: 50-07-00383

ОГРН: 105500000383



Плановые виды работы			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 8
14.11.2024г.			
Кадастровый номер:		50:02:010:055:1408	
5	Уточнение в судебном порядке границ земельного участка	данные отсутствуют	
6	Сведения о вознаграждении и вознаграждении при государственной регистрации	данные отсутствуют	
7	Сведения о вознаграждении государственной регистрации при предоставлении данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственной регистрации	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений государственной регистрации для участия в процедуре банкротства должника	данные отсутствуют	
10	Проверка наличия и сведений о наличии ограничений, по которым запрещены сделки с объектом недвижимости (государственной регистрации права, ипотеки, залога, ареста, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом объекта недвижимости)	отсутствуют	



Федеральное учреждение «Ханты-Мансийский автономный округ – Югра»
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
Югра в Сургутском районе
Югра, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Тюменская область, Рос. ФСО, 624108, юг. 172 (Юг. 4)
18.11.2024 19:20

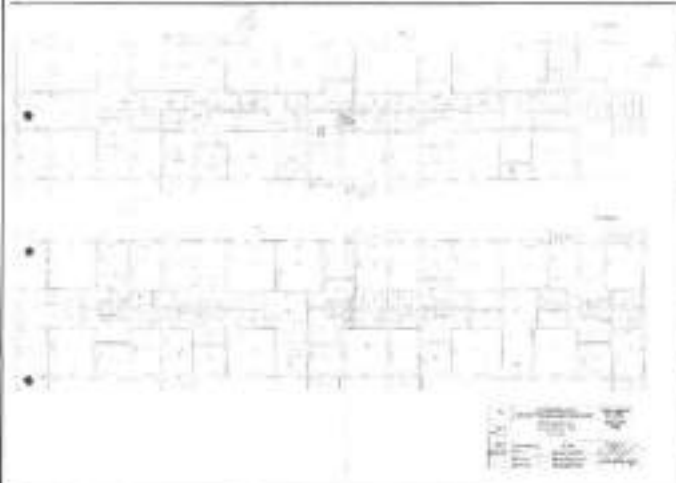

Цель в рамках регистрации государственной регистрации на территории в аренду
Земельный участок
Цель: аренда

Решения сертификата копии государственной регистрации:
#00F08J181A01364507E1E2598E784E
серийный номер сертификата копии государственной регистрации
Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025

Место работы:
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФНС, адресность, взаимодействие с другими службами, взаимодействие с другими органами)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
 План размещения (выделения, деления) объектов недвижимости (общий вид)

Получено: под объектом недвижимости			
Лист № 1 из листов 1	Всего листов листов 1, 1	Всего листов 1	Всего листов листов 1, 6
18.11.2024		18.11.2024	
Жидкий канал, 89-1120101001-008		Площадь (кв.м) (этажей) 0	
			
Масштаб 1:			
ГЕНПЛАН ГОРОДА МОСКВЫ			МОСКВА, 2024

Функция (категория) участка: Жилая-Многоквартирные многоквартирные здания – ЖЗ-1м «Мультифункциональный объект» (предоставление государственных и муниципальных услуг) Юрлица в Сургутском районе (код объекта недвижимости: 548-110041)
Юрлицей (тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рязань, 628404, этаж: 122 (этаж: 6) Итого: 2000,34 кв.м
Дата и время выписки: 18.11.2024 15:49 Этажность: 1 (этажность) (дата и время выписки: 18.11.2024 15:49) (этажность: 1 (этажность))
Реквизиты сертификата (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости выписки: 81/003/004/001/2024/0001/000 (сервисный номер выписки: 81/003/004/001/2024/0001/000) Дата выписки: 02.08.2024 по 26.10.2025
Имя выписки: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФНС, включая, исключение: при наличии, исключение: исключение)



№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение
(тип объекта учета)

Квартира
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Ханты-Мансийск
Населённый пункт	тип	город
	наименование	Ханты-Мансийск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Чехова
Номер дома	62	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	13	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		

Ссылка в форме производимой паспихации на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	71:131:001:010958400:0001:10013
Кадастровый номер	

Выселе сведения в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 5 октября 2015 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

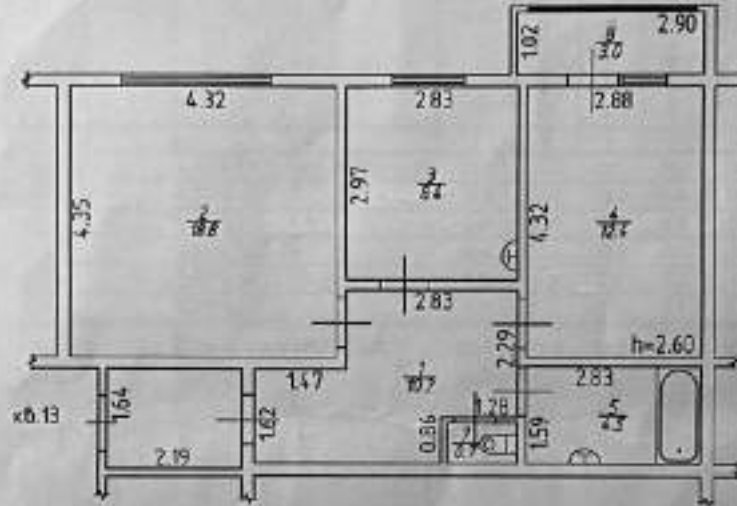


А. В. Навалихин



Поэтажный план

1 этаж
жилое



РФ	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югре Ханты-Мансийское отделение		Индекс ИП 4698
Адрес г. Адрес г.	г. Ханты-Мансийск ул. Чехова, дом №62, кв. №13 1 этаж		Масштаб 1:80
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
09.10.2015	Техник.	Александрова И.А.	
	Зачинщик проекта	Дроздов Ю.А.	
	по проекту	Александров Г.Ф.	



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт для юридических лиц - по уставу	Сведения о принадлежности	Доля (часть лотера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ по плану квартиры	№ по плану здания	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формулы подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:					Примечание			
							Квартиры (кв.м.)	из нее		Площадь балконов, веранд, кладовых, террас (с заездом)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)		Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)		
1	2	3	4	5	6	7		8	9			10		11	12
A	13	1	Коридор	$1,62 * 1,47 = 2,33 * 1,15 = 1,28 * 0,86$	10,2	10,2	0,0	10,2	0,0	2,6					
		2	Жилая	$4,32 * 4,35$	18,8	18,8	18,8	0,0	0,0						
		3	Кухня	$2,83 * 2,97$	8,4	8,4	0,0	8,4	0,0						
		4	Жилая	$2,88 * 4,32$	12,4	12,4	12,4	0,0	0,0						
		5	Ванная	$2,83 * 1,59$	4,5	4,5	0,0	4,5	0,0						
		6	Туалет	$1,16 * 0,64$	0,7	0,7	0,0	0,7	0,0						
		Итого по квартире:				55,0	55,0	31,2	23,8	0,0					
A		7	Балкон	$1,02 * 2,90$	3,0	0,0	0,0	0,0							3,0



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания
1986Этажность здания
2Физический износ здания
32 % на 28.02.2003

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянные отделенные
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	Дошчатые окрашены
	б) в кухне	Линолеум
	в) в ванной	Керамическая плитка
	г) в других помещениях	Дошчатые окрашены
5	Проемы:	
	оконные	Стеклопакеты ПВХ
	дверные	Простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Декоративные пластиковые панели
	г) в других помещениях	Обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	Декоративная пластиковая плитка
	б) в кухне	Декоративная пластиковая плитка
	в) в ванной	Декоративные пластиковые панели
	г) в других помещениях	Декоративная пластиковая плитка
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжение	Центральное
	б) электричество	Проводка скрытая
	в) канализация	Центральная
	г) горячее водоснабжение	Центральное
	д) ванна, душ, сауна	Ванна
	е) лоджия, балкон	Балкон
	ж) телефон	
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л) прочее	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 344 191 руб.

Паспорт выдан " ____ " _____

Проверил:

Г.Ф. Алчинова

10.10.2015 г.

Исполнил:

Н.А. Агаверимова

9 октября 2015 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-13-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

№ 07-00174/20
от 14.01.2020
№ б/н

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 8002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Имя, фамилия, наименование организации)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Профессиональное образование, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

2063

15.11.2016

год

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
(Подпись, наименование организации)

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







025482 - KA1



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 240005-035-000158 от 23.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования обязательности 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 Страхователя настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 77/05041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>Чужаев Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курскитов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (көзө, көм): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051</p>
3. Объект страхования	<p>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.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (безусловным) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убыток, причиненный заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неиспользования результатов оценки рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г.</p> <p>5.3. При наступлении (исполнении) страховой премии в установленном п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным.</p> <p>5.4. Страховщик защищает распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-</p>



	<p>ного с утратой или похищением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда; либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на предоставление оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<p>8. Заключительные положения</p>	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полном, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полном, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя (физического лица) от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указа Президента РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неиспользованный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
<p>9. Особые положения</p>	<p>9.1. Возмещение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно связанные, возникающие из или каким-либо образом связанные с собой:</p> <p>9.1.1. Киберстикой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочего, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, выявления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, синтении (функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение целостности, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других прав или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если такая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшая часть относится действительной и в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, планшет, персональное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые связанные с ними вход, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средства резервного копирования, принтеры/сканеры или управляемые Страхователем (используемыми лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящаяся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - порывы / прерывания деятельности, вызванные случайным, непредвиденным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, оплошностью или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означает информацию, факты, сообщения, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
<p>Приложение:</p>	<p>«Правила страхования ответственности организации, утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>



 Страховщик:

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

 Некоммерческое страховое общество с ограниченной ответственностью

 Деятельность страхования ответственности

 в сельскохозяйственных рисках

 Чухачев С.Г.

 И.П.

 На основании Договора № 92-13/310/24-с от 23.09.2024г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) является на основании условия договора Страхования и на основании «Правил страхования» ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.ru.

Согласие Страхователя заключить вышеназванный 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	ЦАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Саввинская наб., 23. ИНН/КПП 7703041231 / 7703001001 р/с 40701810238360104005 и ЦАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, пер. Юбилейный, ул. Лепетухина, д. 12, помещение 019 ИНН/ОГРН 5034011713 / ОГРН 73058327 р/с 40702810400500000184 и АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Луцкий
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в пункте 4 Правил) установленный наступившим в законном суде решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда третьим лицам в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договора по оценке, действие которого началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования и возмещение причиненного ущерба предъявлены к Страховщику и Страховнику и те же действия договором страхования или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (исполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховщик защиты распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии наступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 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 законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость неотгорно оказанных страховых услуг (в случае их неисполнения или неисполнения) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на предоставление услуги);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - и порядке, предусмотренном законодательством РФ;</p>
<p>8. Заключительные положения</p>	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полном, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, и также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полном, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2016 г. № 152-ФЗ. Страхователь, КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя (физического лица от Договора страхования и случае не предоставления, предоставлении ложной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указами ЦБ РФ № 6309-У от 29.03.2022 года действующие договоры страхования прекращаются. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неисполненный срок действия страхования до окончания очередного очередного периода страхования, и срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оговоренном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
<p>9. Особые положения</p>	<p>9.1. Положения о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, штрафы или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие, возникающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, выявления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение целостности, конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, незашифрованным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которое одновременно или в любой последовательности может повлечь за собой убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной и в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подсистему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые соединения с ними (провод, устройство хранения данных, кабельное оборудование или средство резервного копирования, подключаемое или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной).</p> <p>Кибератака означает неавторизованные, умышленные или преступные деяния или серию связанных неавторизованных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или злоупотребление, или серию ошибок или злоупотреблений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию подобных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - передачу / прерывание деятельности, вызванные случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или злоупотреблением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; - Данные означают информацию, факты, концепции, идеи или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
<p>Приложение:</p>	<p>Правила страхования ответственности страховщика, утвержденных Президиумом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №64 от 11 марта 2019г.</p>

Договор оформлен Исполной О.И

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности в сфере деятельности рисков



На основании Доверенности №02-15.519-23-с от 20.11.2023 г.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью и подписью

311 (Триста одиннадцать) страниц.

Генеральный директор





ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	 Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	06.06.2025 12:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	06.06.2025 12:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа