

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/22-202-2
от 26 апреля 2022 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного
в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации»
N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью
254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого
осуществляется по строительному адресу: Московская область,
г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й
пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке
площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки
инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

26 апреля 2022 г.

Дата составления отчета:

26 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	81
5.1. Общие положения	81
5.2. Общие понятия оценки	81
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	81
5.4. Согласование результатов оценки	87
5.5. Выбор подходов и методов оценки	87
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	89
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	101
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	101
6.4. Согласование результатов оценки	101
VII. ВЫВОДЫ	102
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	141

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«26» апреля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-K10.1-K-C/X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-K10.1-K-C/X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма»)) и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-K10.1-K-C/X об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.201 г.. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	5	22	2	55,86
2	1	6	26	3	69,30
3	1	7	33	1	37,45
4	1	7	34	1	36,50
5	1	8	37	2	55,86
Итого: 5 квартир					254,97

Оценка проведена по состоянию на 26 апреля 2022 г.

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

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

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

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

Указанный Отчет 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) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка

справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 352 257

*(Тридцать миллионов триста пятьдесят две тысячи
двести пятьдесят семь)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	22	2	55,86	6 485 346
2	1	6	26	3	69,30	7 775 460
3	1	7	33	1	37,45	4 864 755
4	1	7	34	1	36,50	4 741 350
5	1	8	37	2	55,86	6 485 346

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. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 2 к Дополнительному соглашению № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.201 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики квартир					
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	5	22	2	55,86
2	1	6	26	3	69,30
3	1	7	33	1	37,45
4	1	7	34	1	36,50
5	1	8	37	2	55,86
Итого: 5 квартир					254,97

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета 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 «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.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. 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.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **26.04.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26.04.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- 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;
- 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 предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов 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 Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие

легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика 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 проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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 проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. 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)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов. Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. 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)».

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

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

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

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

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

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

отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – оптовая (единовременная) продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых 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. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, 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 (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

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» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация 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 СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 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 организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

26 апреля 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-202-2

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве жилого дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»).
	Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляют собой 5 (Пять) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.
	Перечень квартир, имущественные права на которые оцениваются, представлен в разделе 1.1. «Задание на оценку».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	22	не использовался	6 485 346	не использовался	6 485 346
2	26	не использовался	7 775 460	не использовался	7 775 460
3	33	не использовался	4 864 755	не использовался	4 864 755
4	34	не использовался	4 741 350	не использовался	4 741 350
5	37	не использовался	6 485 346	не использовался	6 485 346
ИТОГО					30 352 257

* - 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 полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К10.1-К-С/Х от 09.11.2021 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, 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.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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.

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

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) 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 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма»)) и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»));
- Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Объекты долевого строительства по договору - 5 (Пять) квартир площадью 254,97 кв. м,

расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются					
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	5	22	2	55,86
2	1	6	26	3	69,30
3	1	7	33	1	37,45
4	1	7	34	1	36,50
5	1	8	37	2	55,86
Итого: 5 квартир					254,97

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.06.2024 г. (п. 7.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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 будут ограничивать возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Балансовая стоимость, руб.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управлению) 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 управлению. 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 объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

а) в соответствии с п. 4 «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.

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

Основные количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объекта (объектов) долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является (являются) объект (объекты) долевого строительства.

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Последняя версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.
справочнике используется следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

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

Таблица 5

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

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

Справочник оценки недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Последняя версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновлено на февраль 2021 г.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

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

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

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 6. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Таблица 6.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 10.1

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

ЖК «Пехра» - современный и стильный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха всего в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе.

На площади 36 га возводятся 11 монолитных жилых домов переменной этажности и многофункциональные объекты инфраструктуры. Высокий уровень жизни обеспечен гармонией богатой природы и продуманными архитектурными и инженерными решениями.

В основе архитектурной концепции жилого комплекса – гармоничное сочетание современного урбанистического стиля, оригинальных фасадов с яркими акцентами и функциональности зданий.

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно провести свое время, а всего в 5 км от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До центра города Балашиха от жилого комплекса можно добраться всего за 20 минут на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

Отделка

В ЖК «Пехра» предлагаются квартиры с отделкой, расположенные в отдельных секциях. Отделка от застройщика – это возможность сэкономить деньги и время и получить гарантию на ремонт сроком 1 год. При выполнении работ используются только качественные материалы. Стоимость отделки вк

Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 23 кв. м до 75 кв. м.

Источник: 1. <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>

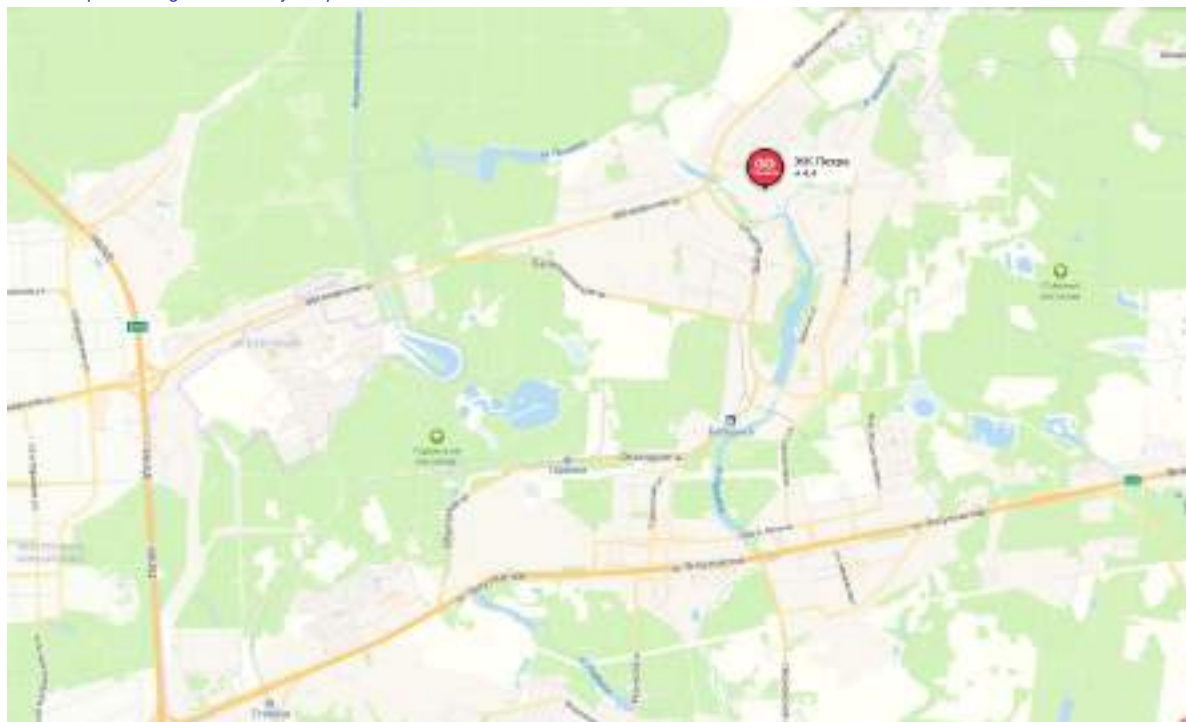


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10.1 представлены на рис. 3.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10.1

Количество секций - 1

Количество надземных этажей - 9

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 3467,50 кв.м

Строительный объем - 11467,19 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 10331,99 куб.м

- подземной части - 1135,20 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений - 2273,05 кв.м

Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:

площадь квартир - 2325,12 кв.м

Количество квартир - 45, в т.ч.:

Однокомнатных - 19

Двухкомнатных - 18

Трехкомнатных - 8

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10.1

Схема размещения жилого дома № 10.1 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10.1 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

План схема жилого дома № 10.1 представлена на рис. 5.

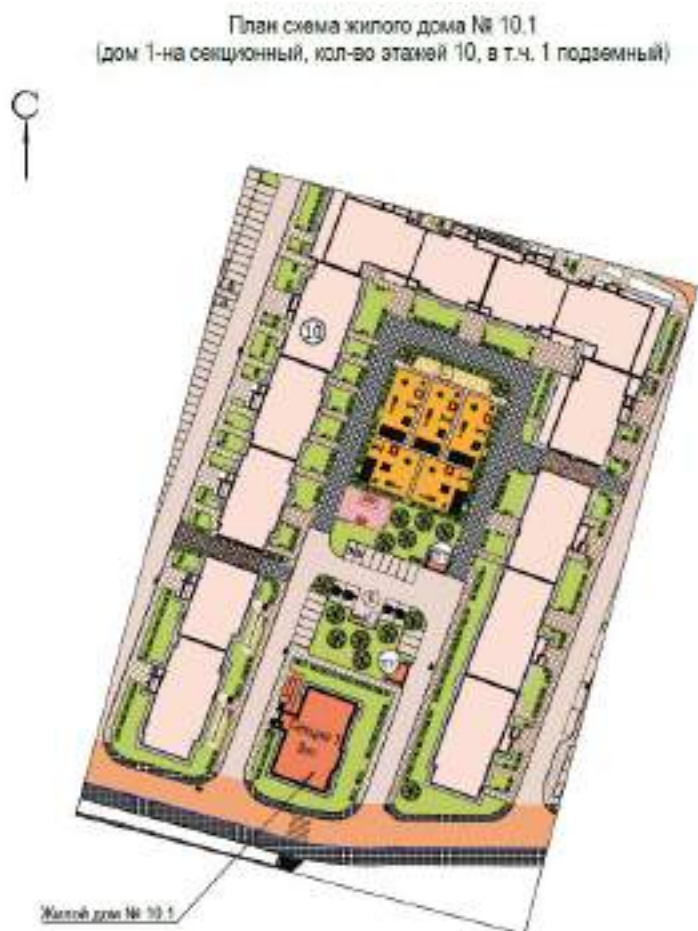


Рис. 5. План схема жилого дома № 10.1

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются				
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	507,307	54 140

* - по состоянию на март 2022 г.

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

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

3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0>4. <https://gorodrabot.ru/salary/?l=Балашиха>5. <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. 8);
- 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 объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Таблица 8.

Описание классов объектов жилой недвижимости	
Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Народные стройки	Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинка (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинка см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.

Наименование класса	Базовые объекты группы
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-

Наименование класса	Базовые объекты группы
	класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ». Современное элитное жилье Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики. Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры) Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличаются монументальностью и прочностью. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/9 (промежуточный)	2	нет данных	55,86	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/9 (промежуточный)	3	нет данных	69,3	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
33	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/9 (промежуточный)	1	нет данных	37,45	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
34	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/9 (промежуточный)	1	нет данных	36,5	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/9 (промежуточный)	2	нет данных	55,86	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

На фото 1-8 представлены ЖК «Пехра» по состоянию на 28 марта 2022 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 5. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 7. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 8. Общий вид ЖК «Пехра»

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, 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

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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.

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 2007-2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
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	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	115,1 (январь – сентябрь)
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
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	105,3
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
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
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	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
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	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
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
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
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
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	436,6 (январь – ноябрь)
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	273,3 (январь – ноябрь)
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

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

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

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

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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе **ненефтегазовые** (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль 21	Июль 21 / Июль 19	Авг. 21	Авг. 21 / авг. 19	нояб. 21	окт. 21	Июль 21	Июль 21	Июль 21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,9	4,9	2,1	4,3	4,8	5,3	4,9	4,3	10,6	-0,7	-2,7	2,2
Сальдо кельтово	-9,9	9,4	9,7	3,3	1,3	1,8	12,6	4,9	-8,9	-8,3	0,8	1,3	4,3
Строительство	6,8	6,7	6,4	3,6	6,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	2,1	-4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,8	9,2	14,8	3,1	11,8	1,6	18,8	18,1	18,9	82,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,9	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,3	10,8	12,9	20,9	102,4	-6,9	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	9,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	19,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,2 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,6	2,9	-0,9	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	18,9	7,9	7,6	6,0	9,8	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-3,8	10,8	3,4	19,8	3,4	10,7	16,8	9,0	7,5	-7,9	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,8	6,4	8,2	6,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	3,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,3	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-5,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,9	0,8	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	-0,1	0,5	-0,4	0,8	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,8	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	76,4
млн чел. (5A)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,0	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,4	-	72,6	-	71,8	73,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-20,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,8	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-8,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	50,7	-	50,8	-	50,8	50,8	50,5	50,3	50,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,0	5,8	4,9
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,9	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Оценки Минэкономразвития России

19 месяцев 2021 г.

11 месяцев 2021 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,5	6,0	5,8	-1,4	-2,1	
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,8	-6,6	
добыча угля	7,6	9,9	6,5	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-4,2	
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-0,0	6,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-0,4	-8,0	
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,8	1,8	-0,5	-0,1	2,4	
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-17,6	22,8	39,4	42,8	44,4	54,7	40,5	31,8	10,5	12,3	-4,2	4,4	
Обрабатывающие производства	5,0	5,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	8,3	3,6	19,8	0,7	1,3	
Текстильная промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,0	
в т.ч.													
пошивные продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1	
нитинго	8,8	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5	
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,6	2,4	
Легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	5,3	
в т.ч.													
текстильные изделия	7,6	17,9	2,2	17,9	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7	
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,8	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3	
кожа и изделия из нее	11,4	-1,0	16,9	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9	
Деревособрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5	
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7	
бумага и бумажные изделия	0,0	14,8	16,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	10,5	6,3	-6,8	-2,3	
Производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	9,7	-3,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,5	-4,0	

в % к соответ. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	Июл21	Июл21	Июл21	2020
химический комплекс:	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в том:												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,0	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
пластмассовые средства и лакокрасочные материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
различные и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,5	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-8,3
металлургический комплекс:	2,0	9,9	3,3	2,7	9,9	9,1	9,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в том:												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	9,6	9,0	6,5	-5,2	1,7	2,1	-2,8	-3,7
автомобильные металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	9,2	-4,6	5,1	-0,5	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в том:												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,3	11,4	17,4	12,1	43,3	24,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	8,8	-1,9	0,6	14,0	6,7	-8,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,8	24,7	19,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автомобильные, авиационные и космические	13,8	9,0	-7,3	6,2	2,8	17,9	-7,8	-17,2	9,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,5	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,7	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	29,8	-0,5	-1,0	-1,5	16,9	4,8	9,9
в том:												
мебель	19,1	21,7	-2,5	13,7	-0,4	16,2	0,0	-1,7	8,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	8,4	-0,9	9,1	9,2	21,1	-7,8	-1,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,5	-5,7	-3,1	19,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,0	9,0	4,0	6,5	7,6	7,9	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	13,9	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,0	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 8.

	дек.21	ноя.21	окт.21	Июл21	июн.21	авг.21	нояб.21	Июл21	Июл21	2020	2019
Цена на нефть «Брент» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,8	80,0	81,7	71,2	72,6	68,3	72,6	67,2	90,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	8,75	6,75	6,56	6,50	6,90	4,90	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовых организаций (годовое)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,8	7,1	7,8	9,3
По рублевым кредитам финансовым организациям (годовое)	7,8	7,8	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (годовое)	7,4	6,5	6,1	6,8	6,9	6,8	6,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % к ВВП с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	8,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,8	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	28,5	29,0	29,2	27,6	26,8	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,8
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % к ВВП)	14,4	3,7	-8,3	3,8	-5,4	6,1	12,9	138,5	43,2	51,0	-2,3

Рис. 8. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

О динамике промышленного производства. Февраль 2022 года.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти,

включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 9.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2022	январь 2021	2021	февраль 2021	декабрь 2021	ноябрь 2021	октябрь 2021	сентябрь 2021	август 2021	июль 2021	июнь 2021	2020
Промышленное производство	9,8	8,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,6	6,8	9,6	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,8	7,5	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	2,7	8,1	7,0	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	3,2	3,1	3,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-10,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	30,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4	4,4
Обрабатывающее производство	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,8	10,8	9,7	1,3	1,3
машинно-строительный комплекс	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,8	3,8	4,9	3,5	0,6	3,8	3,8
в т.ч.												
пластмассы, продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-6,7	3,1	3,1
металлы	16,9	22,2	6,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5	1,5
машиностроение	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4	2,4
лесной комплекс	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3	1,3
в т.ч.												
машиностроение	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7	9,7
обработка	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3	0,3
лес и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	6,7	8,3	9,7	11,3	0,9	8,0	14,9	2,3	1,5	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,8	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1	5,1
белитебность полуфабрикатов и копирование носителей информации	18,8	-2,8	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-8,6	-2,3	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,9	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-8,0	-8,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2022	январь 2021	2021	февраль 2021	декабрь 2021	ноябрь 2021	октябрь 2021	сентябрь 2021	август 2021	июль 2021	июнь 2021	2020
химический комплекс	4,8	25,9	7,1	6,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	9,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,4	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3	7,3
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	5,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	29,9	29,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,3	6,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	18,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-6,3	-6,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9	-1,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	8,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7	-2,7
золотые металлургические изделия	80,9	56,6	3,4	0,4	1,6	-4,0	5,1	-0,6	27,2	-8,5	4,2	4,2
машиностроительный комплекс	15,8	26,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	26,1	12,7	2,4	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	10,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3	3,3
электроборудование	13,8	12,2	8,3	5,5	10,4	8,4	-1,8	0,6	14,0	6,7	-6,8	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,9	19,0	16,0	18,3	2,7	9,6	9,6
автомобильные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9	9,9
в т.ч.												
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	46,7	21,3	6,7	6,7
прочие золотые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	8,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-6,9	-11,8	0,8	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,9	6,5	7,8	7,8	8,8	-2,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,8	9,6	10,1	7,9	13,7	20,5	12,6	3,2	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам февраля 2022 года (данные за март 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года

Наименование показателя	февраль 2022 г.	В % к		январь - февраль 2022 г. в % к январю - февралю 2021 г.	Справочно		январь - февраль 2021 г. в % к январю - февралю 2020 г.
		февралю 2021 года	январю 2022 г.		февралю 2021 г. в % к февралю 2020 г.	январю 2021 года	
Индекс промышленного производства ¹⁾²	х	112,4	114,0	111,7	112,6 ²	112,6 ²	112,5 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1039,4	161,8	133,3	141,1	70,9 ²⁾	99,1 ²⁾	79,8 ²⁾
обрабатывающие производства	294667,2	123,0	109,5	126,8	122,9 ²⁾	115,9 ²⁾	121,5 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34459,9	95,7	93,0	101,2	122,0 ²⁾	102,9 ²⁾	117,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9968,9	121,0	118,3	118,4	111,1 ²⁾	101,2 ²⁾	117,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	43952,0	173,7	119,7	164,8	103,9 ³⁾	107,0 ³⁾	97,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1642,1	306,2	87,7	226,6	105,8	52,8	141,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	272195,5	107,8	104,1	103,9	99,1	96,5	102,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10333,9	111,3	97,1	111,3	80,2	96,9	81,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	55778,2	105,6	97,2	109,0	102,6	103,8	101,4
Индекс потребительских цен, %	х	111,4	101,3	111,1	105,5	100,8	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19209	16,2	93,4	16,0	577,9	96,5	544,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	64417,5	111,4	78,0	х	104,6	76,4	х
реальная	х	100,6	76,8	х	99,6	76,0	х

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные за январь 2022 г., январь 2022 г. к январю 2021 г., январь 2022 г. к декабрю 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202022%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 10.

Таблица 15.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	63 629,98	72 148,79
2 кв. 2009 г.	64 227,86	67 903,38
3 кв. 2009 г.	61 214,83	64 652,51
4 кв. 2009 г.	60 673,22	62 344,18
1 кв. 2010 г.	61 718,99	65 740,40
2 кв. 2010 г.	60 054,64	64 327,45
3 кв. 2010 г.	60 402,20	65 223,97

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99

Источник: 1. <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

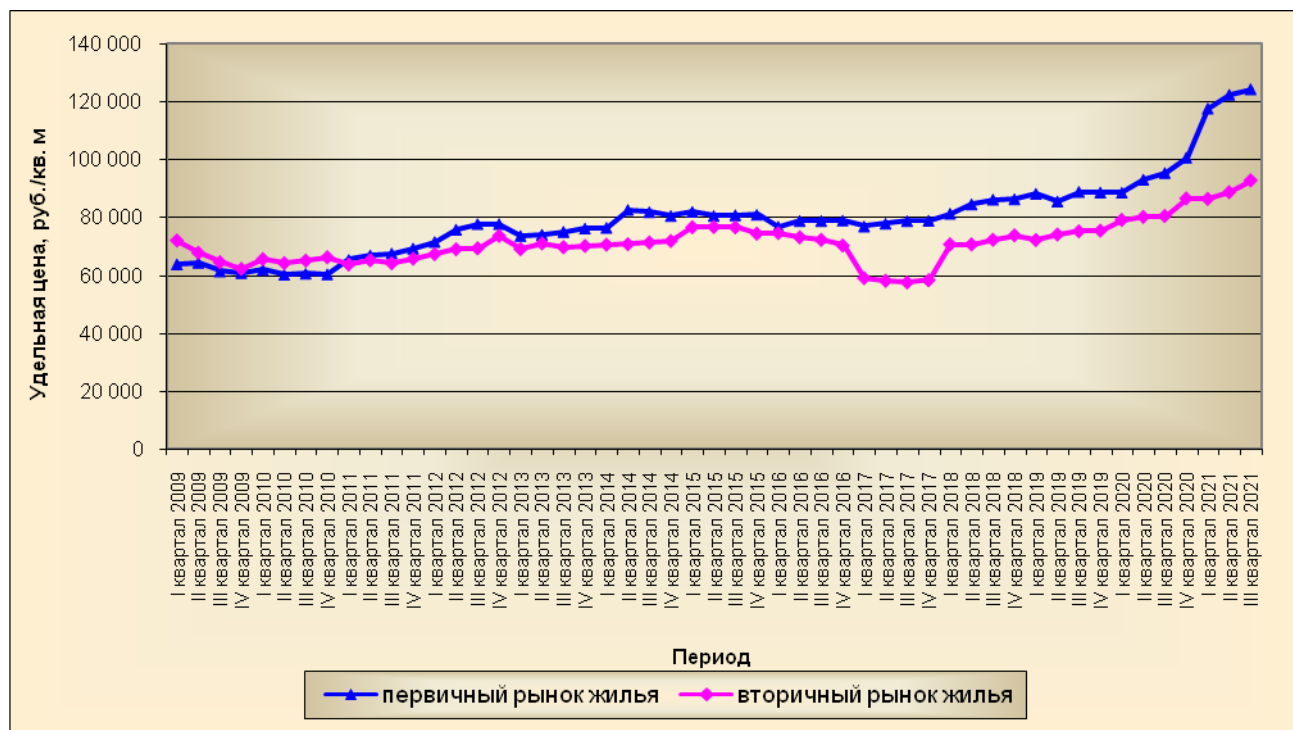


Рис. 10. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-1,91	1,45
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,67	0,94
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	1,86	1,59
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,76	1,23
1 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост	1,04	1,42
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	падение	-1,27	2,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 3 кв. 2021 г.	рост	2,76	4,12

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 3 кв. 2021 г.	рост	3,54	1,21

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях

² <https://statrile.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: 1. <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, 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 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.

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 оценки.

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

В последние пять лет у новостроек Московской области усилились «конкуренты» в лице проектов в Москве, куда переориентировались покупатели в период доступной ипотеки. Тем не менее, застройщики в Подмоскovie повысили качество продукта, чтобы удержать покупателей, хотя и оптимизировали масштабы жилых комплексов.

В Подмоскovie меньше строят нового жилья, чем пять лет назад

С 2017 года объемы жилищного строительства в Московской области существенно сократились. Реформа долевого строительства, отток покупателей новостроек в Москву, быстрая смена предпочтений и приоритетов клиентов – все эти факторы привели к сокращению активности девелоперов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков» (erzrf.ru), в конце 2017 года в Московской области строили многоквартирные дома общей площадью 15,5 млн квадратных метров. В декабре 2021 года этот показатель сократился до 10,3 млн кв. м. Таким образом, за пять лет объем строительства новостроек в Подмоскovie снизился на 34%.

Примечательно, что за этот же период в обратную сторону изменилась активность строителей в Москве. Если в 2017 году в столице возводили 12,5 млн кв. м жилья (меньше, чем на тот момент в Московской области), то в 2021 году – уже 17,6 млн кв. м (заметно больше, чем теперь в МО).

В I квартале 2021 года тенденция к сокращению застройки в Московской области продолжилась – впервые общая площадь строящихся жилых домов снизилась до 9,9 млн кв. м.

Сокращение многоквартирного строительства отчасти компенсировали застройщики индивидуального жилья. По данным Росстата, в 2017 году 64% новых квадратных метров в Московской области вводили в эксплуатацию профессиональные застройщики, тогда как объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составлял соответственно 36%.

Теперь ситуация практически зеркально поменялась. В конце 2021 года девелоперы многоквартирных домов ввели в эксплуатацию 38% новых «квадратов» в Подмоскovie, а строители ИЖС – 62%.

Впрочем, подмоскovie девелоперы несколько компенсировали эти потери путем укрупнения новостроек.

Подмоскovie новостройки стали больше

В последние годы масштабы жилых комплексов увеличивались практически везде, и строительная отрасль Подмоскovie не стала исключением. Это ярко проявилось в количестве квартир на один строящийся дом, а также в высоте корпусов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в конце 2017 года в Московской области строили 2,1 тыс. домов, в которых предусматривались 310 тыс. квартир. То есть в среднем один строящийся жилой дом состоял из 148 квартир. Условно такой дом может представлять собой девятиэтажку с двумя подъездами.

В 2021 году средняя новостройка в Московской области стала примерно на 70% крупнее. К концу

прошлого года в Московской области возводили 875 домов, в которых было 219 тыс. квартир. То есть теперь в среднем подмосковная новостройка состоит из 250 квартир. Это как если бы к средней подмосковной 9-этажке 2017 года пристроили еще два подъезда. Однако на практике застройщики нарастили этажность домов вместо того, чтобы занимать территорию, которую лучше отвести под качественное благоустройство (см. пункт 3).

Если в 2017 году в среднем в строящихся в Московской области домах насчитывалось 7,9 этажей, то в 2021 году – уже 11,6 этажей. Это произошло из-за заметного сокращения объема малоэтажной застройки.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году на долю малоэтажных строящихся корпусов (1-3 этажа) приходилось 44% от общего числа домов, среднеэтажных (4-8 этажей) – 22%, многоэтажных – 34%. Между тем, в 2021 году доля малоэтажного строительства снизилась до 25%, среднеэтажного – до 21%, а удельный вес многоэтажного строительства превысил 54%. Причем, доля домов высотой 25 этажей и больше выросла с 4,7% в 2017 году до 12,1% в 2021 году.

«В Подмосковье мало- и средне-этажные жилые комплексы стали сравнительно редким, эксклюзивным продуктом, – говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК «Равновесие в Московской области»). – Подавляющее большинство жилых комплексов, строящихся в ближнем к МКАД поясе, имеют высокую этажность – таким образом застройщики оптимизируют издержки. Но в то же время одно из главных преимуществ Подмосковья – это экологическое окружение.

Поэтому в рамках проекта “Равновесие”, который мы реализуем рядом с Одинцовым, мы предусмотрели максимум 4-6 этажей в наших корпусах. Благодаря этому жители комплекса смогут наслаждаться во дворах и квартирах прямым солнечным светом, прогуливаться по аллеям и улицам в окружении соразмерной человеку архитектуры. А поскольку таких жилых комплексов в Подмосковье немного, обладатели квартир в “Равновесии” фактически имеют в распоряжении ликвидный недвижимый актив, который легко перепродать или сдать в аренду».

Повысилось качество благоустройства территорий

За прошедшее пятилетие заметно улучшилось качество благоустройства подмосковных новостроек. Отчасти это стало следствием повышения этажности – девелоперы предпочли развивать прилегающую территорию жилых комплексов, сделав её более просторной и функциональной. Пять лет назад дворы и другое внешнее пространство подмосковных жилых комплексов было более утилитарным и почти всегда занято автомобилям.

Сейчас в наиболее ликвидных жилых комплексах Подмосковья предусматриваются следующие опции: двор без машин, пешеходные улицы на территории жилого комплекса, парковая территория (сквер), всепогодное озеленение (в том числе кустарниками и деревьями), ландшафтный дизайн, велопарковка, зоны для занятия спортом на свежем воздухе, покрытие беспроводным высокоскоростным интернетом, площадка для выгула собак, разновозрастные зоны активности.

«В рамках нашего проекта “Эко Видное 2.0” мы предусмотрели на территории квартала просторную зеленую территорию с прогулочными дорожками, – говорит Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group. – Все используемые для ее озеленения растения привычны для флоры Московского региона, поэтому они будут жизнестойкими. Во дворах дети могут играть на детских площадках, адаптированных для разного возраста, а взрослые – заниматься в зонах workout. По всем характеристикам территория комплекса соответствует современным московским проектам застройки. В непосредственной близости квартала расположится благоустроенная набережная с променадом вдоль реки Купелинка, оборудованными зонами для пикников и рыбалки».

Квартиры в подмосковных новостройках уменьшились в размерах

Еще одна общая для всего российского рынка недвижимости тенденция наблюдалась и в Московской области – заметно уменьшилась площадь квартир. По данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году средняя площадь квартиры в строящемся доме в Подмосковье составляла 49,9 кв. м. В конце 2021 года этот показатель сократился до 46,7 кв. м. Как правило, это площадь соответствует большой однокомнатной квартире. Вместе с тем в будущем процесс сокращения площади квартир в Подмосковье продолжится. Средняя площадь квартиры в жилых комплексах, разрешения на строительство которых получены в 2021 году, составляет 43,6 кв. м. То есть в течение ближайших 3-5 лет корпуса с таким жильем будут введены в эксплуатацию.

Большая часть строящихся сейчас квартир в подмосковных новостройках – однокомнатные. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), на их долю приходится 48% всех квартир, предусмотренных в подмосковных девелоперских проектах. Далее следуют двухкомнатные (37%) и трехкомнатные квартиры (13%).

По размерам преобладают квартиры площадью 35-45 кв. м, на чью долю приходятся 28% строящихся квартир. Квартиры площадью 25-35 кв. м образуют 21% объема строительства. На третьем месте квартиры площадью 55-70 кв. м (18%).

В новостройках Московской области стало больше квартир с отделкой

Как и в московских новостройках, в подмосковных жилых комплексах за последние пять лет распространилось предложение квартир с отделкой от застройщиков. Популярность этой опции объясняется множеством факторов.

В 2017 году только 22% квартир в подмосковных новостройках предлагались покупателям с отделкой. Во-первых, высокие ставки по ипотеке заставляли покупателей максимально экономить при покупке жилья, поэтому многие выбирали «черновой» вариант. Во-вторых, значительная часть клиентов, напротив, была готова к серьезным тратам на ремонт, так как в их приоритете была реализация собственного дизайн-проекта.

Чем ниже ставки по ипотеке, тем больше клиенты были склонны приобретать квартиры с отделкой – так вместе с квартирой фактически в рассрочку покупается ремонт, отделочные материалы и работа мастеров. Причем расходы застройщика в расчете на квадратный метр ниже, чем если такую же отделку проводит владелец квартиры в одиночку.

По данным аналитиков «ПроГород» (входит в группу «ВЭБ.РФ»), в массовом сегменте подмосковных новостроек 69% квартир предлагаются с чистовой отделкой и еще 4% – в формате white box. В новостройках бизнес-класса на долю чистовой отделки приходится 58% квартир, а на white box – 18%.

Причем, отмечают аналитики «Метриум», качество отделки как продукта также заметно возросло на рынке новостроек Московской области. Так, девелопер MR Group применяет в проекте комфорт-класса стандарт предчистовой (white box) отделки MR Base, который также используется в проектах бизнес- и премиум-класса застройщика в Москве. Планировочные решения для таких квартир разработал один из лучших архитекторов России – Олег Клодт и его бюро Oleg Klodt Architects.

Несколько иным путем предлагают кастомизировать выбор планировки в компании «Кортрос». В жилом комплексе комфорт-класса «Рановесие» есть конструктор планировок, который позволяет в режиме онлайн скомпоновать подходящую конфигурацию будущей квартиры.

«За пять лет рынок новостроек Московской области качественно изменился, – резюмирует Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум». – Прежде всего заметно повысилось архитектурное, дизайнерское и концептуальное наполнение проектов застройки. Девелоперы приблизили жилые комплексы массового сегмента к высоким стандартам новостроек комфорт-класса в Москве. Вместе с тем наблюдаются и негативные тенденции, связанные с повышением плотности застройки и уменьшением средней площади квартир. Впрочем, такие тенденции фиксируются не только в Московской области».



Источник: 1. <http://www.realty.ru/journal/articles/kak-izmenilis-novostroyki-moskovskoj-oblasti-za-5-let/>

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» проанализировали изменения, которые произошли с экспозицией квартир в новостройках ближайшего Подмосковья (расстояние – до 20 км от МКАД) за год.

За отчетный период количество ЖК, которые находятся в реализации, уменьшилось на 10,7%, но за счет выхода новых проектов и объемов жилья в уже реализующихся проектах количество лотов на первичном рынке увеличилось на 35,2%.

Наибольшую долю предложения в указанной локации занимают 1-комнатные квартиры (43%), за год она увеличилась на 3,9%. Средняя площадь квартир в новостройках ближнего Подмосковья в годовом выражении сократилась на 6,7 кв. м, до 48 кв. м. Специалисты компании связывают это со стремлением девелоперов удовлетворить растущий спрос на объекты с минимальным бюджетом.

Согласно статистике департамента консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости», по итогам декабря 2021 года совокупный объем предложения на первичном рынке жилья ближайшего Подмосковья составил 745,6 тыс. кв. м (+18,8% за год) и 15,5 тыс. лотов (+35,2% за год). Продажи идут в 75 проектах, при этом по сравнению с декабрем 2020 года их число уменьшилось на 10,7%. Абсолютное большинство лотов – 98% экспозиции – относится к массовому сегменту жилья.

Две трети объектов на первичном рынке ближайшего Подмосковья экспонируются в 4 городских округах: это Ленинский район (на который приходится 23,2% совокупной площади экспозиции), г.о. Люберцы (20,3% площади), г.о. Мытищи (13,8% площади) и г.о. Одинцово (11,3% площади). При этом в некоторых подмосковных локациях экспозиция за год сократилась, а в других – наоборот, увеличилась.

ТОП-3 лидеров по уменьшению количества квартир, выставленных на продажу в новостройках, – г.о. Химки (-45,4%), г. Котельники (-41,5%) и г.о. Балашиха (-35%).

А наиболее заметный прирост экспозиции был зафиксирован в г.о. Мытищи (в 2,7 раза за год), Ленинском (в 1,5 раза) и Одинцовском районах (+38,8%) за счет выхода новых проектов и объемов жилья в этих локациях.

Несмотря на уменьшение числа жилых комплексов, объем предложения в ближнем Подмоскowie существенно вырос за счет ввода новых объемов жилья в уже реализуемых проектах. А сокращение экспозиции в определенных локациях было вызвано недостаточной активностью застройщиков на фоне роста потребительского спроса.

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» отмечают, что по итогам декабря наибольшую долю предложения в структуре квартирографии занимали 1-комнатные квартиры (43%), за год она выросла на 3,9%. Доля 2- и 3-комнатных квартир уменьшилась: на 1,3% и 3,5% соответственно.

По итогам прошлого года средняя площадь квартир на первичном рынке ближнего Подмосковья составила 48 кв. м, за год она сократилась на 12,2% (на 6,7 кв. м, с 54,7 кв. м).

Уменьшение среднего показателя по метражу квартир – это ответ девелоперов на запросы покупателей, касающиеся рационализации жилого пространства и, как следствие, снижения бюджета сделки. В результате квартирография в новостройках Подмосковья меняется с точки зрения роста числа объектов с небольшими площадями – студий, квартир евроформата и т.д.

Источник: 1. <http://www.realto.ru/journal/articles/za-god-obem-predlozheniya-na-pervichnom-rynke-blizhnego-podmoskov'ya-uvelichilsya-na-352/>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 11.

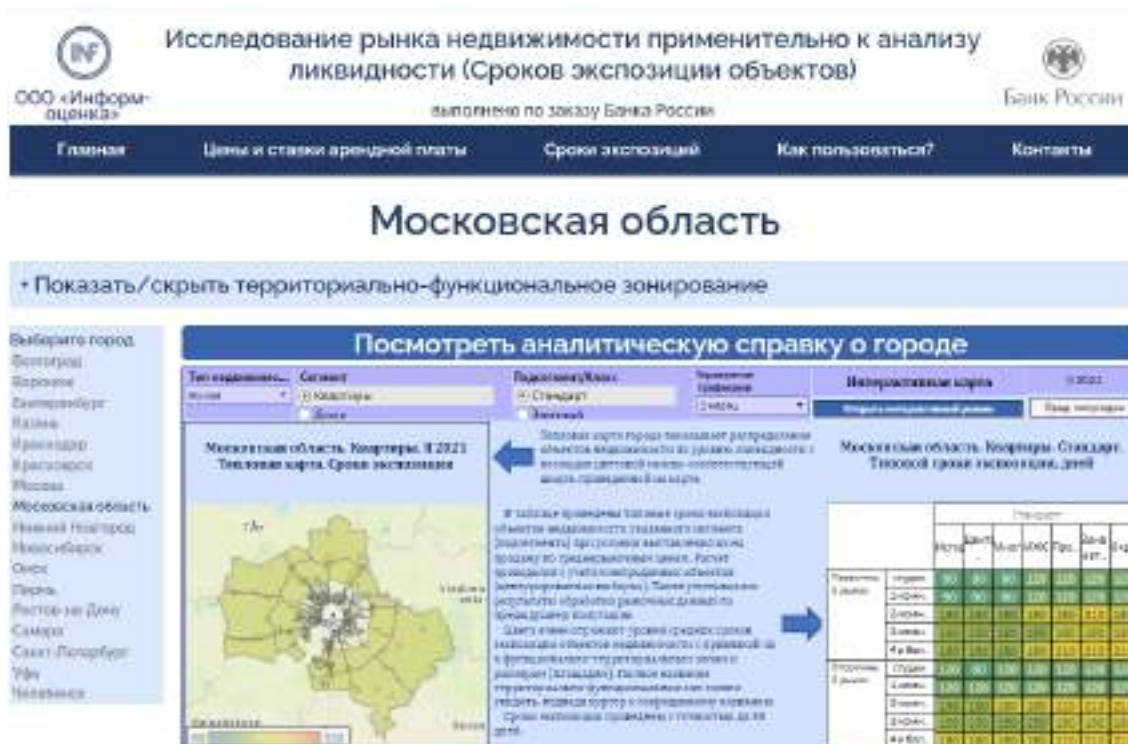




Рис. 11. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

Таким образом, срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://imnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», для квартир первичного рынка, расположенных в Московской области, составляет:

- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 90 – 120 дней;
- для 2-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 180 – 210 дней.

Срок экспозиции, по данным, представленным на сайте <https://imnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», для квартир вторичного рынка, расположенных в Московской области, составляет:

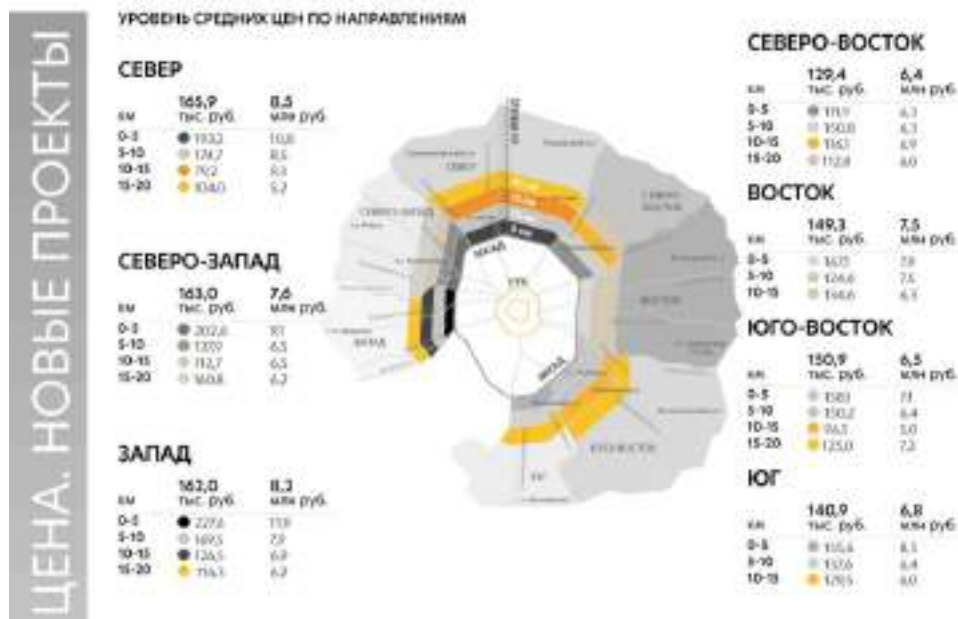
- для студий – 90 – 120 дней;
- для 1-но комнатных квартир – 120 дней;
- для 2-х комнатных квартир – 150 – 210 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 180 – 210 дней.

Обзор первичного рынка квартир Московской области по итогам IV квартала 2021 г.
(по данным Аналитического отдела ПАО «ИНГРАД» (<https://www.ingrad.ru/pages/analitika/>))



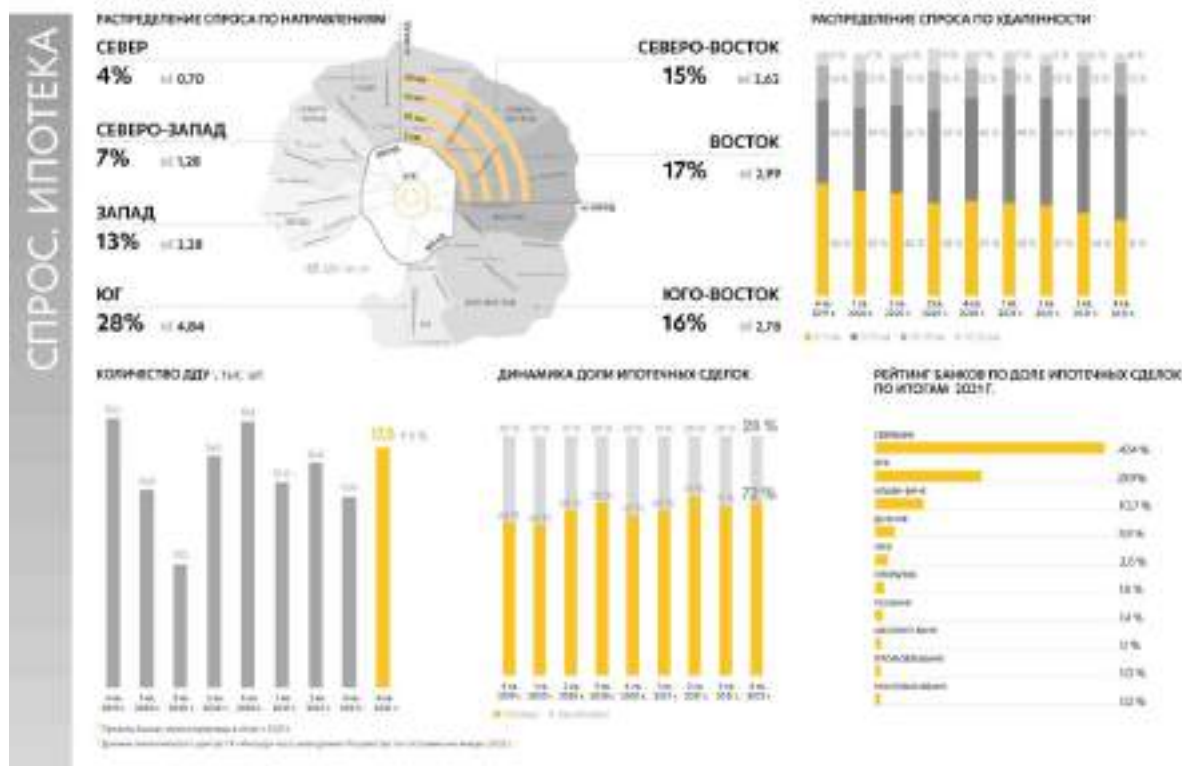
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

IV кв. 2021 г. Московский сегмент и Бизнес-класс. 20 км от МКАД



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

IV кв. 2021 г. Московский сегмент и Бизнес-класс. 20 км от МКАД



Источник: 1. <https://www.ingrad.ru/pages/analitika/> (https://api.ingrad.ru/uploads/content_items/296ef244-e8d7-4bc9-a746-fac23dcaf47.pdf)

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, объекты, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком

жилой недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости, права на которые оцениваются. 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 объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
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	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценка.

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 объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилые дома № 10, 10.1, 11 (как наиболее близкие объекты по сроку сдачи в эксплуатацию / окончанию строительства)
Характеристики местоположения	2
Типовая зона в пределах региона	3
Типовая зона в пределах города	не локализовалось
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	массовое современное жилье комфорт-класса
Характеристика класса качества дома	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
этаж расположения объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
количество комнат объекта недвижимости	не локализовалось
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
физическое состояние объекта недвижимости	требуется ремонт (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

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 ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются права, передаваемые по договорам участия в долевом строительстве.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 - 27.

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
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 22	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 22	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	2	3	507,307	54 140
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 22	2	3	507,307	54 140
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	2	3	507,307	54 140

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	19/22 (промежуточный)	1	нет данных	34,06	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/22 (промежуточный)	1	нет данных	34,06	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/12 (последний)	1	нет данных	34,48	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,48	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,48	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/22 (промежуточный)	1	нет данных	36,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	36,75	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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 без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
			материалов (блоков)						
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,59	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,59	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	39,59	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,98	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,98	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/22 (промежуточный)	1	нет данных	40,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/22 (промежуточный)	1	нет данных	40,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/22 (последний)	1	нет данных	40,27	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,28	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,28	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	9/25	1	нет данных	43,12	требуется ремонт	без отделки

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 без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
27	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	(промежуточный)				(отделка отсутствует)	
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	43,12	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,12	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,12	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/22 (промежуточный)	2	нет данных	51,20	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/22 (промежуточный)	2	нет данных	51,20	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/22 (промежуточный)	2	нет данных	51,20	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/22 (промежуточный)	2	нет данных	51,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/22 (промежуточный)	2	нет данных	51,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,03	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,03	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	2	нет данных	54,03	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,37	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами	4/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,37	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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 без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	класса		из мелкоштучных каменных материалов (блоков)						
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	2	нет данных	54,37	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,42	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,42	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	2	нет данных	54,42	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,44	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,44	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	59,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	2	нет данных	59,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	59,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	59,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/25 (промежуточный)	2	нет данных	59,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	59,91	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	2/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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 без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
материалов (блоков)									
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	17/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	24/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	3	нет данных	66,46	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/19 (промежуточный)	3	нет данных	71,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/19 (промежуточный)	3	нет данных	71,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/19 (промежуточный)	3	нет данных	71,84	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 22	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 22	нет данных
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

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
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 22	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 618 953	135 612
Объект анализа 2	4 618 953	135 612
Объект анализа 3	4 637 990	135 614
Объект анализа 4	4 637 990	135 614
Объект анализа 5	4 675 962	135 614
Объект анализа 6	4 675 962	135 614
Объект анализа 7	4 675 962	135 614
Объект анализа 8	4 677 292	135 613
Объект анализа 9	4 677 292	135 613
Объект анализа 10	4 894 274	135 613
Объект анализа 11	4 983 830	135 614
Объект анализа 12	4 983 830	135 614
Объект анализа 13	4 983 830	135 614
Объект анализа 14	5 013 614	135 613
Объект анализа 15	5 013 614	135 613
Объект анализа 16	5 013 614	135 613

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 17	5 368 973	135 614
Объект анализа 18	5 368 973	135 614
Объект анализа 19	5 368 973	135 614
Объект анализа 20	5 421 786	135 612
Объект анализа 21	5 421 786	135 612
Объект анализа 22	5 461 191	135 614
Объект анализа 23	5 461 191	135 614
Объект анализа 24	5 461 191	135 614
Объект анализа 25	5 462 521	135 614
Объект анализа 26	5 462 521	135 614
Объект анализа 27	5 847 664	135 614
Объект анализа 28	5 847 664	135 614
Объект анализа 29	5 847 664	135 614
Объект анализа 30	5 847 664	135 614
	мин	135 612
	макс	135 614
	среднее	135 614
	медиана	135 614
	стандартное отклонение	1
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	6 209 779	121 285
Объект анализа 2	6 209 779	121 285
Объект анализа 3	6 209 779	121 285
Объект анализа 4	6 241 303	121 285
Объект анализа 5	6 241 303	121 285
Объект анализа 6	6 553 061	121 286
Объект анализа 7	6 553 061	121 286
Объект анализа 8	6 553 061	121 286
Объект анализа 9	6 594 205	121 284
Объект анализа 10	6 594 205	121 284
Объект анализа 11	6 594 205	121 284
Объект анализа 12	6 600 346	121 285
Объект анализа 13	6 600 346	121 285
Объект анализа 14	6 600 346	121 285
Объект анализа 15	6 602 700	121 284
Объект анализа 16	6 602 700	121 284
Объект анализа 17	7 155 800	121 285
Объект анализа 18	7 155 800	121 285
Объект анализа 19	7 155 800	121 285
Объект анализа 20	7 266 133	121 284
Объект анализа 21	7 266 133	121 284
Объект анализа 22	7 266 133	121 284
	мин	121 284
	макс	121 286
	среднее	121 285
	медиана	121 285
	стандартное отклонение	1
Трехкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 788 527	117 191
Объект анализа 2	7 788 527	117 191

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 3	7 788 527	117 191
Объект анализа 4	7 788 527	117 191
Объект анализа 5	7 788 527	117 191
Объект анализа 6	7 788 527	117 191
Объект анализа 7	7 788 527	117 191
Объект анализа 8	7 788 527	117 191
Объект анализа 9	7 788 527	117 191
Объект анализа 10	7 788 527	117 191
Объект анализа 11	7 788 527	117 191
Объект анализа 12	8 419 003	117 191
Объект анализа 13	8 419 003	117 191
Объект анализа 14	8 419 003	117 191
	мин	117 191
	макс	117 191
	среднее	117 191
	медиана	117 191
	стандартное отклонение	0

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 27, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 135 612 руб./кв. м до 135 614 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 121 284 руб./кв. м до 121 286 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки;
- 117 191 руб./кв. м - для трехкомнатных квартир без отделки.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% в квартал.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «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. 28).

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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.:

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

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 для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять 120-192 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, 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. 29.

Таблица 29.

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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов³²

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительные интервал	
3. Массовое собственное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,65	0,53	0,87
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,64	0,53	0,85

Среднее значение и диапазон 2020. Кварталы. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границах интервалов по категориям городов

3. Массовое собственное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 131

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершается через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,61 - 0,92
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,60 - 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,60 - 0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,79 - 0,89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,60 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,60 - 0,92

Матрица коэффициентов

Таблица 130

цены квартир из класса (группы): 3. Массовое собственное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		условия: право требования (строительство дома только что завершается)		
		собственности	строительство дома завершается через год	строительство дома завершается через год
удельная цена	собственности	1,00	1,15	1,35
	право требования (строительство дома только что завершается)	0,65	1,00	0,93
	право требования (строительство дома завершается через год)	0,64	1,11	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Кварталы. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 – 2020. Кварталы. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 148

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 148

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 149

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 150

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

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

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 153

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

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 153

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

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 154

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

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 155

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

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 156

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для

различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Варшава	1-4 (3,5)	5-7 (6)	1-6 (4,5)	7-8 (7,5)	1-6 (4,5)	7-8 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Вильнюс	1-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	1-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Берлин	1-4 (3)	4-7 (5,5)	1-5 (4)	8-10 (9)	1-4 (4,5)	6-10 (8)	3-4 (5,5)	9-13 (11,5)	8-12 (10)
Минск	1-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-13 (11,5)
Новосибирск	1-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	1-4 (4,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-13 (11)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	1-4 (3)	5-8 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	1-4 (4,5)	7-11 (9)	3-4 (5,5)	9-13 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (3,5)	5-7 (6)	4-6 (5,5)	7-10 (8,5)	1-4 (4,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-13 (11)	8-11 (9,5)
Средние по численности города	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Средние города									
Владивосток	1-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Омск	1-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5,5)	8-11 (9,5)	1-3 (4)	8-11 (9,5)	3-4 (5,5)	9-13 (11)	8-11 (9,5)
Самарта	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	8-12 (10)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	1-5 (4)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (6)	8-11 (9,5)	3-4 (5,5)	9-12 (10,5)	10-11 (10,5)
Ташкент	1-5 (4,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (6)	8-11 (9,5)	3-4 (5,5)	9-13 (11)	10-11 (10,5)
Тюмень	1-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (6)	8-11 (9,5)	3-4 (5,5)	9-13 (11)	10-11 (10,5)
Средние по численности города	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Малые города и населенные пункты									
Минимальные значения	4-7 (5,5)	1-10 (7,5)	1-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)

Примечания: В таблице указаны средние значения.
По данным аналитической группы юрис. фирмы PwC.
Информация — в евро и в рубле.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

Таблица 11

Отношение цен одноэтажных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80
Районный поселок городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,68
Районный поселок городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56
Прочие населенные пункты	0,50	0,47
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82

Сравнение цен на недвижимость 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 14

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	0,76
2	Санкт-Петербург	-	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,78
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76

Сравнение цен на недвижимость 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 16

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,54
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,58	0,50
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,53	0,52
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,53	0,52
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,46
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,51

Матрица коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,22	1,41	1,69	2,00
II	0,82	1,00	1,15	1,39	1,64
III	0,71	0,87	1,00	1,20	1,42
IV	0,59	0,72	0,63	1,00	1,18
V	0,50	0,61	0,70	0,65	1,00

Сравнение цен на недвижимость 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 15

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,67
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,64
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,69	0,61
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,64
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,64

Сравнение цен на недвижимость 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 17

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,52	0,44
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,42
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,43
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,48	0,40
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,43
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,56	0,43

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилые повышенной комфортности

Таблица 18

Отношение цен отдельных квартир в населенных пунктах к близлежащей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,76	0,90
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,83	0,76	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,76	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,89

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 27

Отношение цен отдельных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89 - 0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 - 0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,77 - 0,81
Окрестности городов, промзоны	0,67	0,65 - 0,68
4. Жилые повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	0,89 - 0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 - 0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 - 0,82
Окрестности городов, промзоны	0,70	0,68 - 0,72

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 31

Отношение цен отдельных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,84 - 0,90
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,80	0,85 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,87 - 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,85 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,85 - 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,87 - 0,94

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 29

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,42
	II	0,90	1,00	1,08	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

4. Жилые повышенной комфортности		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,43
	II	0,91	1,00	1,07	1,14	1,30
	III	0,85	0,95	1,00	1,08	1,21
	IV	0,80	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,70	0,77	0,82	0,88	1,00

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 32

Отношение цен отдельных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,76 - 0,88
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	0,84	0,80 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,81 - 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82 - 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81 - 0,88

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 33

Отношение цен отдельных квартир в типовых многоквартирных среднетяжелых застройках по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,72 - 0,83
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73 - 0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 - 0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 - 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 - 0,83

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 35

Отношение цен отдельных квартир в центрах деловой активности, зонах планировки застройки по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,85 - 0,84
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,87 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,87 - 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,87 - 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,84 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,87 - 0,85

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 37

Отношение цен отдельных квартир в типовых многоквартирных среднетяжелых застройках по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,73 - 0,74
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,76 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,78 - 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 34

Отношение цен отдельных квартир на окраинах городов, пригородах по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,69	0,62 - 0,75
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,60 - 0,72
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62 - 0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,62 - 0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60 - 0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62 - 0,74

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 36

Отношение цен отдельных квартир в типовых многоквартирных современных высотных застройках, жилых комплексах по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,79 - 0,89
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80 - 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,81 - 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,81 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,81 - 0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,90

Справочник ценности недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на май 2020 г.

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

Таблица 38

Отношение цен отдельных квартир на окраинах городов, пригородах по отношению к самому дорогому району (Бутырский и исторический центры)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,68	0,61 - 0,78
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,63 - 0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,66 - 0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64 - 0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64 - 0,76

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

- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат;
- общая площадь объекта недвижимости;
- 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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,81

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

Матрица коэффициентов

Таблица 102

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
хорошее	1,00	1,17	1,40
удовл.	0,85	1,00	1,27
неудовл.	0,67	0,79	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 103

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,16	1,09 - 1,21
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12 - 1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13 - 1,22
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12 - 1,21
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13 - 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12 - 1,22

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,78 - 0,88
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,75 - 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76 - 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76 - 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 - 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74 - 0,85

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые премиальной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90 - 0,92
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71 - 0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,78	0,78 - 0,80

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

ценный квадрат для классов:	аналог		
	кирпичная стена	монолитная стена	панельная стена
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые премиальной комфортности			
кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
монолитные стены	0,98	1,00	1,03
панельные стены	0,91	0,93	1,00

Таблица 59

ценный квадрат для классов:	аналог				
	кирпичная стена	монолитная стена	панельная стена	шлакоблочные стены	деревянные стены
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
монолитные стены	0,98	1,00	1,03	1,24	1,37
панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,97	1,00	1,10
деревянные стены	0,72	0,73	0,78	0,91	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 60

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,97	0,93 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95 - 1,03
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,94 - 1,02
4	города с численностью менее 1 млн. человек	0,95	0,94 - 1,02

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 61

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,88 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
4	города с численностью менее 1 млн. человек	0,89	0,86 - 0,93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 62

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,72 - 0,79
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,66 - 0,72
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,67 - 0,73

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

Сведения о величии корректировки на материал стен по данным прочих аналитических исследований, приведенных в открытых источниках¹⁶

Таблица 63

Материал стен	Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры	Аналитические обзоры корект-а.ру	Сборник корректировок Сегмента «Квартиры» Anal.ru
кирпичные (кирпично-монолитные)	1,00	1	1,00
монолитные	0,94-1,02	1	0,93
панельные (жб панели)	0,85-0,95	0,96	0,93
кирпич с деревянными перегородками	нет данных	нет данных	0,69
Источники:	http://www.expert-analytica-2019-1.html http://www.anal.ru/section/analyst_makremas/isp3W6Hh2NN8cU.pdf		

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

11.4.1. Данные экспертного опроса

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости квартир следующих этажах.

Этаж	Комментарий
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на первом, последнем, мансардном или цокольном этаже
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний надземный этаж дома, кроме мансардного и твинчерофа (два настила)
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия перегиба 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	небольшое, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещений. Этаж считают цокольным, если его перекрытия выше отметки земли менее 2 м

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90 - 0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,81 - 0,91

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,91 - 0,96
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91 - 0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92 - 0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91 - 0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90 - 0,95

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92 - 0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93 - 0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90 - 0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,83 - 0,89

Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
цокольный этаж	0,88	0,92	0,91	0,93	1,08

Сравнительная оценка недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Показатели по состоянию на май 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,95	0,93 - 0,98
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,93 - 0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,95	0,93 - 0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98

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

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

Таблица 86

Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,94	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91 - 0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89 - 0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90 - 0,95

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

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

Таблица 87

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,84 - 0,93
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83 - 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,86 - 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82 - 0,90

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,96

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,99

Матрица коэффициентов

Таблица 90

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
		1,00	1,05	1,08
		0,95	1,00	1,02
		0,93	0,98	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 91

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 92

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,97	0,93 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,98	0,94 - 1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90 - 0,98
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,96	0,92 - 1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Средние значения коэффициентов 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Важная информация. Элемент критерием количества комнат является наличие с площадью комнаты и, соответственно, с элементом критерием общая площадь (фактор масштаба). Не рекомендуется делить данные для этих корректировок однокомнатных, поскольку их совместное использование может привести к ошибочному счёту и выдавать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

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

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенный комфортности		
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94 0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89 0,91
Отношение удельной цены четырех- и более-комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,86 0,89

Матрица коэффициентов

Таблица 66

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Средние значения коэффициентов 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92 0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91 0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенный комфортности		
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91 0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,94	0,89 0,99

Средние значения коэффициентов 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог						
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	80-95	95-100
Объект оценки	<30	1,00	1,03	1,05	1,11	1,18	1,21	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,03	1,10	1,15	1,17	1,17
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,05	1,10	1,12	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02	1,02
	80-95	0,83	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенный комфортности		Аналог						
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-80	80-120	120-200	200+
Объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,09	1,15	1,18	1,18
	65-80	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,08	1,08
	80-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03	1,03
	120-200	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 74

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,92 - 0,98
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,93 - 0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93 - 0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,90 - 0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93 - 0,98

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,93	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,92 - 0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91 - 0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91 - 0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91 - 0,96

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 75

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,93	0,89 - 0,95
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91 - 0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89 - 0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89 - 0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91 - 0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91 - 0,96

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 77

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,87 - 0,94
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,90 - 0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,88 - 0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90 - 0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Площадь, кв. м		индекс					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
общая	<30	1,00	1,21	1,20	1,18	1,40	1,30
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,66	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,57	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Таблица 79

Площадь, кв. м		индекс					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
общая	<30	1,00	1,17	1,25	1,31	1,38	1,41
	30-50	0,85	1,00	1,08	1,13	1,17	1,20
	50-65	0,80	0,94	1,00	1,05	1,10	1,12
	65-90	0,76	0,90	0,96	1,00	1,05	1,07
	90-120	0,70	0,85	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥120	0,64	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98

Таблица 80

Площадь, кв. м		индекс					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
общая	<30	1,00	1,14	1,20	1,25	1,31	1,33
	30-50	0,87	1,00	1,05	1,10	1,14	1,16
	50-65	0,80	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06
	90-120	0,78	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥120	0,75	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

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

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

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 43.

Таблица 43.

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

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 108

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 366
Комфортный	8 983	4 761	13 743
Элитный	14 551	7 712	22 262

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

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	1,06	1,05 1,07

Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки:

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 41

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,05	1,02 1,08
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,03 1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04 1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09

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

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 42

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутах	до 5	5-10	10-15	15-30	30-45	45-60
до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24	1,29
5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
10-15	0,86	0,96	1,00	1,05	1,11	1,16
15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
30-45	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
45-60	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

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

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург

Таблица 43

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутах	до 5	5-10	10-15	15-30	30-45	45-60
до 5	1,00	1,08	1,13	1,18	1,26	1,32
5-10	0,92	1,00	1,04	1,10	1,17	1,22
10-15	0,88	0,96	1,00	1,06	1,12	1,17
15-30	0,84	0,91	0,95	1,00	1,06	1,11
30-45	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00	1,04
45-60	0,76	0,82	0,85	0,90	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 44

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

Расстояние до метро, минутах	до 5	5-10	10-15	15-30	30-45
до 5	1,00	1,04	1,08	1,14	1,21
5-10	0,93	1,00	1,05	1,10	1,17
10-15	0,92	0,95	1,00	1,06	1,12
15-30	0,88	0,91	0,95	1,00	1,06
30-45	0,83	0,85	0,89	0,94	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,07	1,05	1,09

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

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

Таблица 50

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,06	1,02
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,03
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,03
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,03

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стилизованной парковкой	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стилизованной парковкой	1,06	1,05	1,07

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

Матрица коэффициентов

Таблица 53

		аналог		
		парковочных мест недостаточно	отсутствие парковки	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стилизованная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 54

Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стилизованной парковкой			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,93
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,94

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 55

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стилизованной парковкой			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,06	1,03
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,04
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,04
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,05
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

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

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	1,08	1,06 – 1,09
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик		

Средние значения и границы доверительных интервалов по категориям городов

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,07	1,03 – 1,10
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04 – 1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03 – 1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03 – 1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,05 – 1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04 – 1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях падения, роста и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% в квартал.

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 3 месяцев.

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

- от 0,7% до 4,12% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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.

9. 21 февраля, 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 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.

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 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.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве квартир.

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

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

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

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях

подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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^2 , 1 м^3) аналогичного здания. 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 (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта 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.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход

рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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 соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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 рыноку 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 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)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, 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. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 49.

Таблица 49.

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 объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающихся строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. 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 объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
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.
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.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Ввиду того, что все объекты анализа находятся в одном и том же доме (корпусе), то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир.

В случае, если для какого-либо типа квартир количество объектов анализа не превышает 5 объектов или менее 5 объектов, то использовались все объекты анализа, выбранные для данного типа квартир.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	12/22 (промежуточный)	34,06	4 618 953	135 612
Объект-аналог 2	Объект анализа 12	10/25 (промежуточный)	36,75	4 983 830	135 614
Объект-аналог 3	Объект анализа 18	7/25 (промежуточный)	39,59	5 368 973	135 614
Объект-аналог 4	Объект анализа 23	20/22 (промежуточный)	40,27	5 461 191	135 614
Объект-аналог 5	Объект анализа 27	9/25 (промежуточный)	43,12	5 847 664	135 614
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	20/22 (промежуточный)	51,2	6 209 779	121 285
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	6/22 (промежуточный)	51,46	6 241 303	121 285
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	21/25 (промежуточный)	54,42	6 600 346	121 285
Объект-аналог 4	Объект анализа 19	9/25 (промежуточный)	59	7 155 800	121 285
Объект-аналог 5	Объект анализа 22	9/25 (промежуточный)	59,91	7 266 133	121 284
Трехкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 7	7/25 (промежуточный)	66,46	7 788 527	117 191
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	22/25 (промежуточный)	66,46	7 788 527	117 191
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	16/19 (промежуточный)	71,84	8 419 003	117 191
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	15/19 (промежуточный)	71,84	8 419 003	117 191
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	9/19 (промежуточный)	71,84	8 419 003	117 191

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов) 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.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, 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 ofert).
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;
 - 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 без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- 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.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 51.

Таблица 51.

Сравнение однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,86	51,2	51,46	54,42	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,3	66,46	66,46	71,84	71,84	71,84	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,45	34,06	36,75	39,59	40,27	43,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки владение 2Б, поз. 10.1	Объект-аналог 1 владение 2Б, поз. 10	Объект-аналог 2 владение 2Б, поз. 10	Объект-аналог 3 владение 2Б, поз. 10	Объект-аналог 4 владение 2Б, поз. 10	Объект-аналог 5 владение 2Б, поз. 10	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,5	34,06	36,75	39,59	40,27	43,12	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10.1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубевская, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонным и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,86	51,2	51,46	54,42	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	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 Оценка.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав установлено, что срок сдачи жилого дома, в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, и срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты-аналоги, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 10.1), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются - не позднее 30.06.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся объекты-аналоги – не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

В связи с этим необходимо ввести поправку на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Также, в результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для каждой группы квартир, находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (в части различия степени готовности домов).

Как было установлено ранее срок сдачи жилого дома, в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, и жилого дома, в котором находятся объекты-аналоги, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 10.1), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются - не позднее 30.06.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся объекты-аналоги – не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

Таким образом, при проведении настоящей оценки была введена поправка на срок сдачи жилых домов.

Расчет данной поправки проводился на основе сравнения цен предложений к продаже одинакового типа квартир, расположенных в жилых домах (корпусах) ЖК «Пехра» с различными сроками завершения строительства (сдачи жилого дома).

В качестве цен предложений к продаже одинакового типа квартир использовались данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилым доме (корпусе) 10.

Срок сдачи жилого дома (корпус 11) - не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);

Срок сдачи жилого дома (корпус 10 - не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

Подтверждение данной информации представлено ниже:

Срок сдачи жилого дома (корпуса) 10

Договор № 013-01/04-05 от 04.04.2021 г. (дополнительное соглашение к договору от 01.11.2021 г.)

ст. 7.1.1

6.3.8. Предать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятинадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.3.9. **Застраховка жизни:**

6.3.9.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.3.9.2. Обеспечить вид Объекта в эксплуатацию.

6.3.9.3. Предать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный срок.

6.3.9.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.3.9.5. Дать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 10 (десяти) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.3.1. **Застраховка жизни:**

6.3.1.1. В соответствии с Законом долевого строительства застройщик обязан застраховать строительство в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.1.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик обязан в 10 (десяти) календарных дней с 30.12.2021 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на получение безвозмездности в орган регистрации прав данных о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в передаточном акте.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в письменной форме, в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.3. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Настоящим предусмотрено Договором право передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры до момента, когда условия получения квартиры Участником долевого строительства будут исключены Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОВОЛЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется по своему усмотрению передать Участнику долевого строительства в соответствии с Законом долевого строительства Участнику долевого строительства в количестве и объеме, определенном Застройщиком, а также предоставить Участнику долевого строительства возможность проживания в Квартирах в соответствии с условиями предоставления, предусмотренными п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное предоставление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 19 настоящего Договора или адресу Участника долевого строительства, если он указан.

Участник долевого строительства подтверждает, что с даты утверждения государственного обеспечения Застройщика в указанной части уведомлен и ознакомлен.

Срок сдачи жилого дома (корпуса) 11

Договор № 013-01/04-05 от 04.04.2021 г. (дополнительное соглашение к договору от 01.11.2021 г.)

ст. 7.1.1

6.3.8. Предать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятинадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.3.9. **Застраховка жизни:**

6.3.9.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.3.9.2. Обеспечить вид Объекта в эксплуатацию.

6.3.9.3. Предать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный срок.

6.3.9.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.3.9.5. Дать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 10 (десяти) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

6.3.1. **Застраховка жизни:**

6.3.1.1. В соответствии с Законом долевого строительства застройщик обязан застраховать строительство в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.1.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик обязан в 10 (десяти) календарных дней с 30.12.2021 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на получение безвозмездности в орган регистрации прав данных о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в передаточном акте.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2023 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в письменной форме, в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.3. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Настоящим предусмотрено Договором право передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры до момента, когда условия получения квартиры Участником долевого строительства будут исключены Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОВОЛЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется по своему усмотрению передать Участнику долевого строительства в соответствии с Законом долевого строительства Участнику долевого строительства в количестве и объеме, определенном Застройщиком, а также предоставить Участнику долевого строительства возможность проживания в Квартирах в соответствии с условиями предоставления, предусмотренными п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное предоставление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 19 настоящего Договора или адресу Участника долевого строительства, если он указан.

Участник долевого строительства подтверждает, что с даты утверждения государственного обеспечения Застройщика в указанной части уведомлен и ознакомлен.

8.2. Передача Застройщиком Квартиры и проживание Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту.

8.3. Передача Квартиры осуществляется на условиях, что после подписания в установленном порядке документов по акту Объекта в эксплуатацию.

8.4. Застройщик вправе отказаться от передачи Объекта долевого строительства застройщику, в любой день на своем усмотрении (но не ранее окончания разрешения на ввод в эксплуатацию).

Данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилом доме (корпусе) 10, представлены в табл. 52.

Подтверждение данной информации представлено в Приложении 1 настоящего отчета.

Таблица 52.

Данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилом доме (корпусе) 10

Объект анализа	Корпус 11			Корпус 10		
	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект анализа 1	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 2	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 3	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 4	56,57	7 150 580	126 402	51,46	6 241 303	121 285
Объект анализа 5	56,57	7 150 580	126 402	51,46	6 241 303	121 285
Объект анализа 6	56,57	7 150 580	126 402	54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 7				54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 8				54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 9				54,37	6 594 205	121 284
Объект анализа 10				54,37	6 594 205	121 284
Объект анализа 11				54,37	6 594 205	121 284

Объект анализа	Корпус 11			Корпус 10		
	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект анализа 12				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 13				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 14				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 15				54,44	6 602 700	121 284
Объект анализа 16				54,44	6 602 700	121 284
Объект анализа 17				59,00	7 155 800	121 285
Объект анализа 18				59,00	7 155 800	121 285
Объект анализа 19				59,00	7 155 800	121 285
Объект анализа 20				59,91	7 266 133	121 284
Объект анализа 21				59,91	7 266 133	121 284
Объект анализа 22				59,91	7 266 133	121 284
Среднее значение			126 402			121 285

Источник. 1. <https://www.granella.ru/flats/?group=0&complex=14>

Разница между сроком сдачи жилого дома (корпуса) 11 и сроком сдачи жилого дома (корпуса) 10 составляет 1,25 года ((30.09.2024-30.06.2023)/365=1,25).

Среднее значение цен предложений для одинакового типа квартир в жилом доме (корпусе) 11 выше, округленно, на 4%, чем в жилом доме (корпусе) 10 ((126 402/121 285-1)*100%=4%)

Другими словами, цена предложений на продажу квартир в жилом доме (корпусе), который сдается раньше на 1,25 года, выше (больше) на 4%, чем цена предложений к продаже такого же типа квартир в жилом доме (корпусе), который сдается позже.

Как уже ранее было отмечено, срок сдачи жилого дома, в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, и жилого дома, в котором находятся объекты-аналоги, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 10.1), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются - не позднее 30.06.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся объекты-аналоги – не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

Разница между сроком сдачи жилого дома (корпуса) 10.1 и сроком сдачи жилого дома (корпуса) 10 составляет 0,25 года ((30.09.2024-30.06.2024)/365=0,25).

Таким образом, если значение данной поправки для срока 1,25 года составляет 4%, то соответственно, рассчитанное пропорцией значение данной поправки для срока 0,25 года, с учетом округлений, составит 0,8%:

$$P_{cc} = \frac{4\% * 0,25}{1,25} = 0,8\%$$

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 скидки к ценам предложений). Данная поправка, как правило, применяется при розничной купле-продажи.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)
Подтверждение информации									

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Москва	1-4 (1,5)	5-7 (4)	1-6 (4,5)	1-4 (2,5)	1-4 (4,5)	7-8 (8)	5-7 (6)	8-11 (8,5)	8-11 (8,5)
Санкт-Петербург	1-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	1-4 (3,5)	7-11 (9)	5-8 (5,5)	9-11 (10)	8-11 (10)
Екатеринбург	1-4 (3)	4-7 (5,5)	1-5 (4)	4-10 (9)	1-4 (4,5)	6-10 (8)	5-8 (5,5)	9-13 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	1-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-11 (9)	1-7 (6,5)	6-12 (10)	5-7 (6)	8-14 (11)	8-11 (11)
Казань	1-4 (3)	4-8 (5)	4-6 (5)	1-10 (8,5)	1-7 (6,5)	6-11 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	1-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	4-10 (9)	1-7 (6)	7-12 (10)	5-8 (6,5)	8-13 (11)	13-15 (14,5)
С.-Петербург	1-4 (3,5)	5-7 (6)	4-8 (6,5)	1-10 (9,5)	1-4 (4,5)	6-12 (10,5)	4-8 (7,5)	9-14 (11)	9-12 (10,5)
Средние по размеру города	3,4	6,8	5,1	8,4	5,8	8,5	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	1-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (8)	6-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	1-4 (3)	5-8 (6)	1-6 (5,5)	4-11 (9)	1-7 (6)	6-11 (9)	5-8 (6)	8-12 (10,5)	8-14 (11,5)
Самарское	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	8-12 (10)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	1-5 (4)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	4-10 (9)	4-7 (6,5)	6-10 (8)	5-8 (6,5)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Ташкент	1-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	4-11 (9,5)	4-7 (6,5)	6-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11,5)	10-14 (12)
Тюмень	1-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	4-10 (9)	4-8 (6)	6-12 (10)	5-8 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Средние по размеру города	3,9	6,8	5,2	9,8	6,4	8,4	6,5	10,7	11,4
Малые города и поселковые пункты									
Магнитогорск	4-7 (5,5)	1-10 (7,5)	1-4 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11)	8-9 (8,5)	10-14 (12)	10-11 (11,5)

Примечания: В таблице указаны средние значения.
По данным аналитического центра юрис. ФБ «Импульс» составлен при анализе всех объектов недвижимости в сфере и в том, в котором – в сфере и в сфере.

Примечание: В скобках указано среднее значение.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок» СКР-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 5%, так как квартиры, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная скидка от Застройщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Площадь, кв. м	51,20	51,46	54,42	59,00	59,91
Цена, руб.	6 209 779,0	6 241 303,0	6 600 346,0	7 155 800,0	7 266 133,0
Удельная цена, руб./кв.м.	121 285,0	121 285,0	121 285,0	121 285,0	121 284,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	122 255,0	122 255,0	122 255,0	122 255,0	122 254,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	116 142,0	116 142,0	116 142,0	116 142,0	116 141,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					
Площадь, кв. м	66,46	66,46	71,84	71,84	71,84
Цена, руб.	7 788 527,0	7 788 527,0	8 419 003,0	8 419 003,0	8 419 003,0
Удельная цена, руб./кв.м.	117 191,0	117 191,0	117 191,0	117 191,0	117 191,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	118 129,0	118 129,0	118 129,0	118 129,0	118 129,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	112 223,0	112 223,0	112 223,0	112 223,0	112 223,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Площадь, кв. м	34,06	36,75	39,59	40,27	43,12
Цена, руб.	4 618 953,0	4 983 830,0	5 368 973,0	5 461 191,0	5 847 664,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 614,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	136 697,0	136 699,0	136 699,0	136 699,0	136 699,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	129 862,0	129 864,0	129 864,0	129 864,0	129 864,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Площадь, кв. м	34,06	36,75	39,59	40,27	43,12
Цена, руб.	4 618 953,0	4 983 830,0	5 368 973,0	5 461 191,0	5 847 664,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 614,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	136 697,0	136 699,0	136 699,0	136 699,0	136 699,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	129 862,0	129 864,0	129 864,0	129 864,0	129 864,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Площадь, кв. м	51,20	51,46	54,42	59,00	59,91
Цена, руб.	6 209 779,0	6 241 303,0	6 600 346,0	7 155 800,0	7 266 133,0
Удельная цена, руб./кв.м.	121 285,0	121 285,0	121 285,0	121 285,0	121 284,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	122 255,0	122 255,0	122 255,0	122 255,0	122 254,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	116 142,0	116 142,0	116 142,0	116 142,0	116 141,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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 объектов, права на которые оцениваются, 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 квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	121 285	121 285	121 285	121 285	121 284
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	116 142	116 142	116 142	116 142	116 141
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143
Суммарное отклонение, руб./кв. м	25 715				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	116 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	117 191	117 191	117 191	117 191	117 191
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	112 223	112 223	112 223	112 223	112 223
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 968	4 968	4 968	4 968	4 968
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 840				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	112 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	135 612	135 614	135 614	135 614	135 614
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	129 862	129 864	129 864	129 864	129 864
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 750	5 750	5 750	5 750	5 750
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	129 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	135 612	135 614	135 614	135 614	135 614
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	129 862	129 864	129 864	129 864	129 864
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 750	5 750	5 750	5 750	5 750
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	129 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	121 285	121 285	121 285	121 285	121 284
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	116 142	116 142	116 142	116 142	116 141
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143
Суммарное отклонение, руб./кв. м	25 715				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	116 100				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площади лоджий и балконов), права на который оцениваются, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	1	5	22	2	55,86	116 100	6 485 346
2	1	6	26	3	69,30	112 200	7 775 460
3	1	7	33	1	37,45	129 900	4 864 755
4	1	7	34	1	36,50	129 900	4 741 350
5	1	8	37	2	55,86	116 100	6 485 346
Итого					254,97		30 352 257

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.3. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 352 257 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	22	2	55,86	6 485 346
2	1	6	26	3	69,30	7 775 460
3	1	7	33	1	37,45	4 864 755
4	1	7	34	1	36,50	4 741 350
5	1	8	37	2	55,86	6 485 346

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10.1-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 5 (Пяти) квартир площадью 254,97 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10.1, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

30 352 257

**(Тридцать миллионов триста пятьдесят две тысячи
двести пятьдесят семь)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	22	2	55,86	6 485 346
2	1	6	26	3	69,30	7 775 460
3	1	7	33	1	37,45	4 864 755
4	1	7	34	1	36,50	4 741 350
5	1	8	37	2	55,86	6 485 346

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).

Оценщик

И. А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 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

1-но комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/232802/>

The screenshot displays the Granelle website interface. The main heading is "1-комнатная квартира 34,06 м² №1352 в ЖК «Пехра»". Below this, a summary card shows the area (34,06 м²), floor (19 из 22), and price (4 618 953 Р). The card also includes a "ЗАВЕРШИТЬ" button. To the right of the card is a floor plan diagram. The left sidebar contains navigation links: "Выбор квартиры", "Заказы", "Портфолио", "История", "О компании", "Дополнительно", "Материалы", "Калькулятор", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is "+7 (495) 153-07-33" and "Получить консультацию".

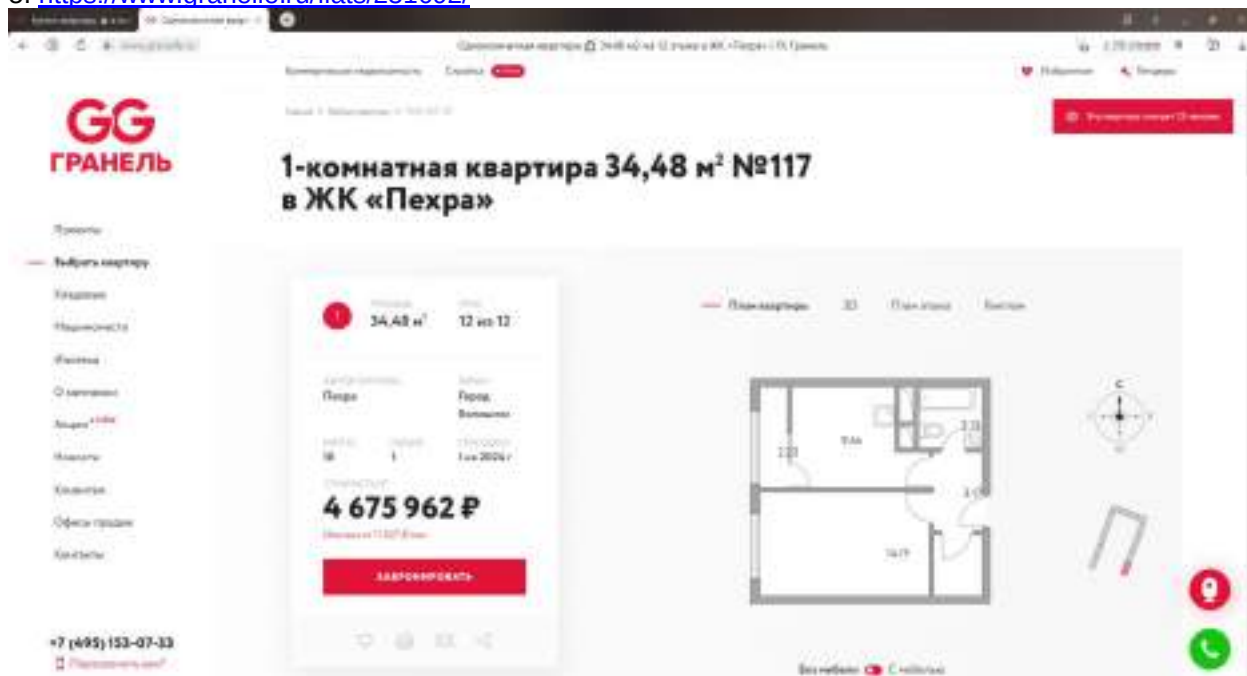
2. <https://www.granelle.ru/flats/232760/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a different listing. The main heading is "1-комнатная квартира 34,06 м² №1310 в ЖК «Пехра»". The summary card shows the area (34,06 м²), floor (12 из 22), and price (4 618 953 Р). The card also includes a "ЗАВЕРШИТЬ" button. To the right of the card is a floor plan diagram. The left sidebar contains navigation links: "Выбор квартиры", "Заказы", "Портфолио", "История", "О компании", "Дополнительно", "Материалы", "Калькулятор", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is "+7 (495) 153-07-33" and "Получить консультацию".

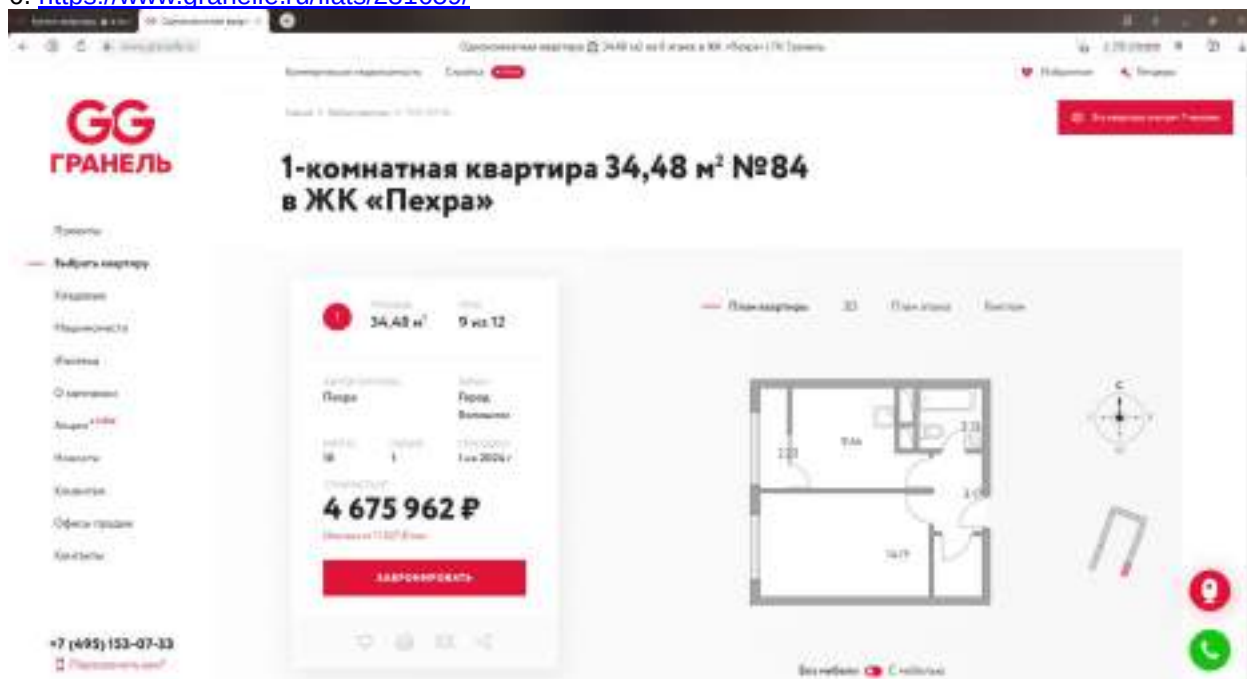
The screenshot shows the website of 'GG ГРАНЕЛЬ' (GG GRANIEL). The main heading is '1-комнатная квартира 34,2 м² №93 в ЖК «Пехра»' (1-bedroom apartment 34.2 m² No. 93 in the residential complex 'Pehra'). The apartment is located in the 'Пехра' (Pehra) residential complex, which is 34.20 m² and 30 m high. The price is listed as 4 637 990 ₽. The website also features a navigation menu on the left with options like 'Выбор квартиры' (Choose apartment), 'Этажность' (Floor), 'Планировка' (Layout), 'Финансы' (Finance), 'Состояние' (Condition), 'Адрес' (Address), 'Материалы' (Materials), 'Колонны' (Columns), 'Офис продаж' (Sales office), and 'Контакты' (Contacts). A red button labeled 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' (Book) is visible. The bottom of the page shows a phone number: +7 (495) 153-07-33.

[illegible]

5. <https://www.granelle.ru/flats/231692/>



6. <https://www.granelle.ru/flats/231659/>



7. <https://www.granelle.ru/flats/231626/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 34,48 м² №40 в ЖК «Пехра»". The listing includes a sidebar with navigation options, a central information card, and a floor plan. The information card displays the area (34.48 m²), floor (5 из 12), and price (4 675 962 ₽). The floor plan shows a layout with a living area of 14.7 m², a kitchen of 7.44 m², and a bedroom of 12.3 m². The website logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner.

GG ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 34,48 м² №40 в ЖК «Пехра»

Выбор квартиры

34,48 м² 5 из 12

Планировка: 14.7, 7.44, 12.3

Цена: 4 675 962 ₽

Добавить в избранное

+7 (495) 153-07-33

8. <https://www.granelle.ru/flats/231618/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 34,49 м² №30 в ЖК «Пехра»". The listing includes a sidebar with navigation options, a central information card, and a floor plan. The information card displays the area (34.49 m²), floor (4 из 12), and price (4 677 292 ₽). The floor plan shows a layout with a living area of 14.7 m², a kitchen of 7.44 m², and a bedroom of 12.3 m². The website logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner.

GG ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 34,49 м² №30 в ЖК «Пехра»

Выбор квартиры

34,49 м² 4 из 12

Планировка: 14.7, 7.44, 12.3

Цена: 4 677 292 ₽

Добавить в избранное

+7 (495) 153-07-33

9. <https://www.granelle.ru/flats/231627/>

1-комнатная квартира 34,49 м² №41 в ЖК «Пехра»

Площадь: 34,49 м², 5 из 12

Состояние: Хорошее

Цена: 4 677 292 ₽

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ул. Пехра, д. 1

Контакты: +7 (495) 153-07-33

Детали: План квартиры, План этажа, Вид с балкона

Описание: Однокомнатная квартира в ЖК «Пехра» площадью 34,49 м². Квартира расположена на 5 из 12 этажей. В квартире есть: кухня, гостиная, спальня, ванная, туалет, балкон. Квартира находится в хорошем состоянии.

10. <https://www.granelle.ru/flats/232698/>

1-комнатная квартира 36,09 м² №1246 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,09 м², 2 из 22

Состояние: Хорошее

Цена: 4 894 274 ₽

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ул. Пехра, д. 1

Контакты: +7 (495) 153-07-33

Детали: План квартиры, План этажа, Вид с балкона

Описание: Однокомнатная квартира в ЖК «Пехра» площадью 36,09 м². Квартира расположена на 2 из 22 этажей. В квартире есть: кухня, гостиная, спальня, ванная, туалет, балкон. Квартира находится в хорошем состоянии.

11. <https://www.granelle.ru/flats/232021/>

GG ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 36,75 м² №483 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,75 м² | Этаж: 18 из 25

Кухня: 10 м² | Ванная: 4 м² | Санузел: 3 м² | Коридор: 1 м² | Комната: 18,75 м²

4 983 830 Р

Платежи от 12188 руб.

ДАННОЕ НЕ РЕКЛАМА

План-квартиры | 3D | План этажа | Вид сверху

Всё готово к продаже

+7 (495) 153-07-33

Позвоните нам

12. <https://www.granelle.ru/flats/231978/>

GG ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 36,75 м² №435 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,75 м² | Этаж: 18 из 25

Кухня: 10 м² | Ванная: 4 м² | Санузел: 3 м² | Коридор: 1 м² | Комната: 18,75 м²

4 983 830 Р

Платежи от 12188 руб.

ДАННОЕ НЕ РЕКЛАМА

План-квартиры | 3D | План этажа | Вид сверху

Всё готово к продаже

+7 (495) 153-07-33

Позвоните нам

13. <https://www.granelle.ru/flats/232057/>

ГГ ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 36,75 м² №526 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,75 м², Этаж: 25 из 25

Кухня: 10,00 м², Гостиная: 10,00 м², Спальня: 10,00 м², Ванная: 5,00 м², Коридор: 1,75 м²

Цена: 4 983 830 Р

Дополнительно: 1218 614 Р

ДАННЫЕ

План-квартиры, План этажа, Вид сверху

Без мебели, С мебелью

+7 (495) 153-07-33

Позвонить сейчас

14. <https://www.granelle.ru/flats/232960/>

ГГ ГРАНЕЛЬ

1-комнатная квартира 36,97 м² №1520 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,97 м², Этаж: 4 из 19

Кухня: 10,00 м², Гостиная: 10,00 м², Спальня: 10,00 м², Ванная: 5,00 м², Коридор: 1,97 м²

Цена: 5 013 614 Р

Дополнительно: 1218 614 Р

ДАННЫЕ

План-квартиры, План этажа, Вид сверху

Без мебели, С мебелью

+7 (495) 153-07-33

Позвонить сейчас

15. <https://www.granelle.ru/flats/232944/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 36,97 м² №1504 в ЖК «Пехра»". The listing includes a sidebar with navigation options, a central information card, and a floor plan. The central card displays the area (36,97 м²), floor (2 из 19), and price (5 013 614 Р). The floor plan shows a layout with a living area of 15,40 м², a kitchen of 5,60 м², and a bedroom of 14,00 м². The listing is for a completed apartment in the "Пехра" residential complex.

1-комнатная квартира 36,97 м²
№1504 в ЖК «Пехра»

Площадь: 36,97 м²
Этаж: 2 из 19
Цена: 5 013 614 Р

План-квартиры

16. <https://www.granelle.ru/flats/232974/>

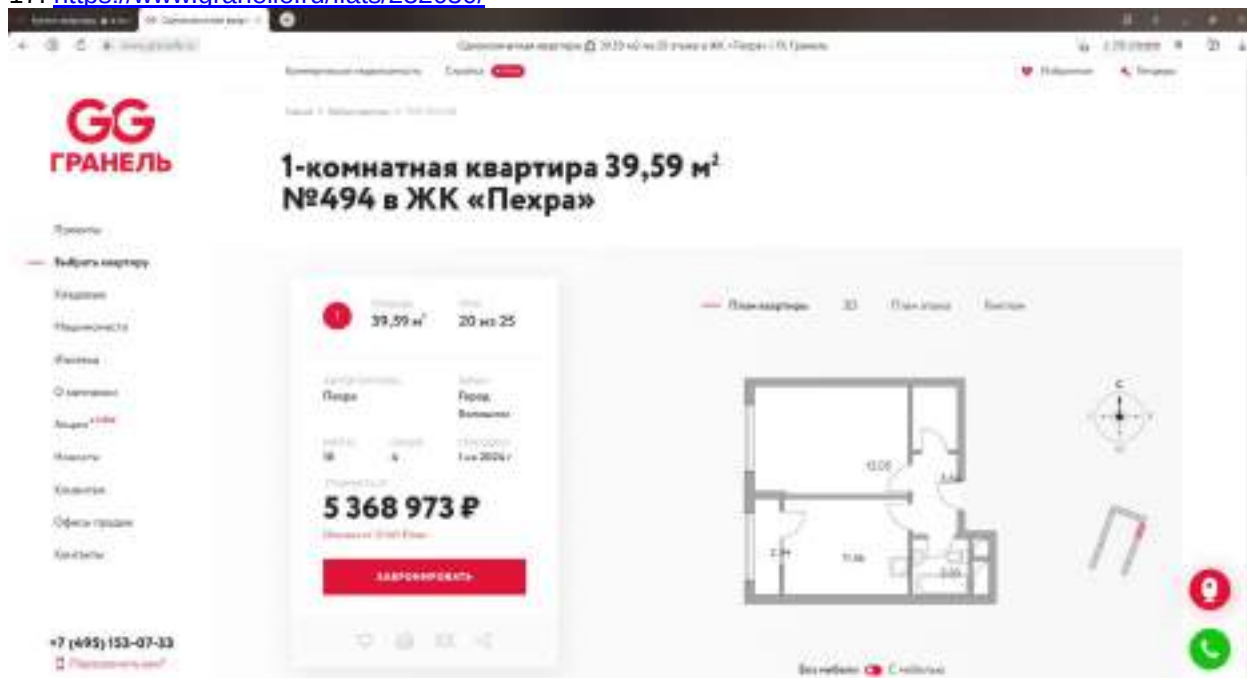
The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 36,97 м² №1536 в ЖК «Пехра»". The listing includes a sidebar with navigation options, a central information card, and a floor plan. The central card displays the area (36,97 м²), floor (6 из 19), and price (5 013 614 Р). The floor plan shows a layout with a living area of 15,40 м², a kitchen of 5,60 м², and a bedroom of 14,00 м². The listing is for a completed apartment in the "Пехра" residential complex.

1-комнатная квартира 36,97 м²
№1536 в ЖК «Пехра»

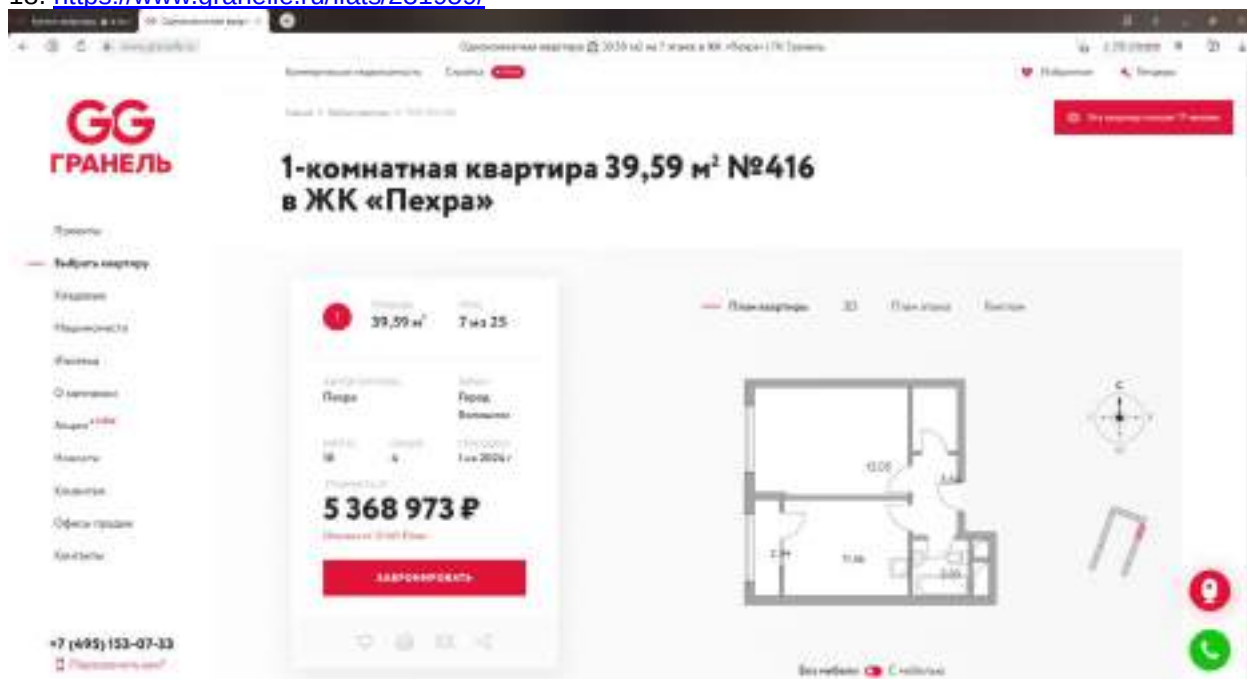
Площадь: 36,97 м²
Этаж: 6 из 19
Цена: 5 013 614 Р

План-квартиры

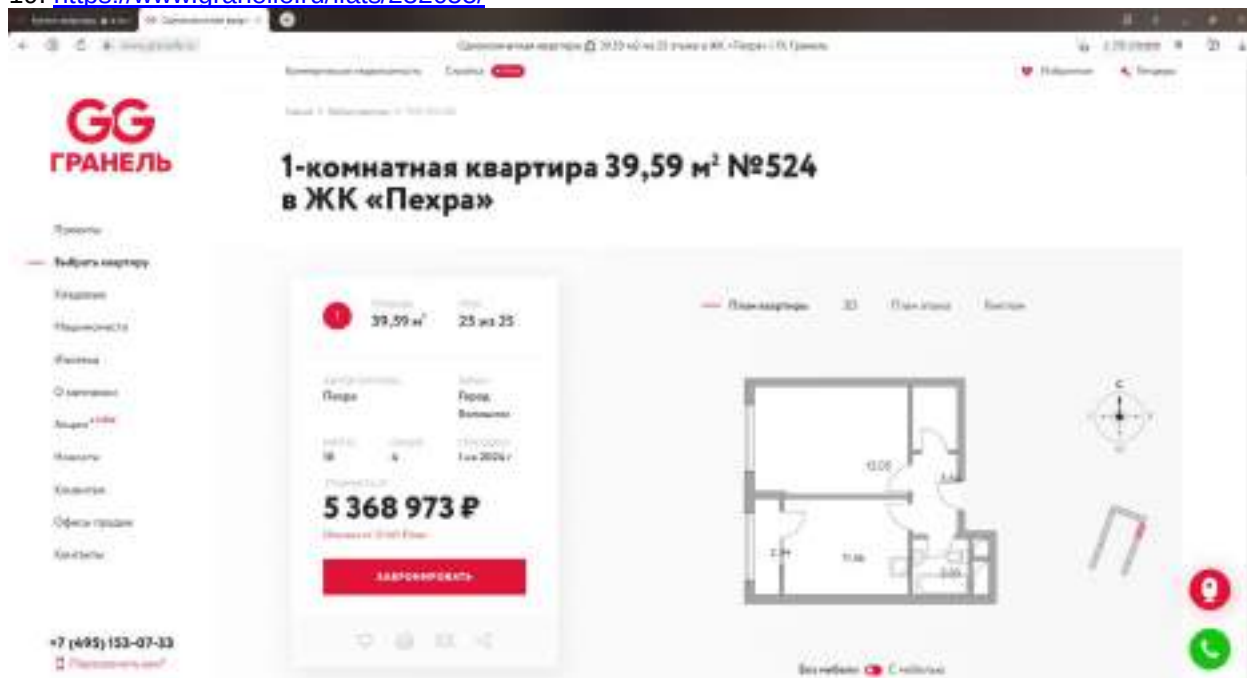
17. <https://www.granelle.ru/flats/232030/>



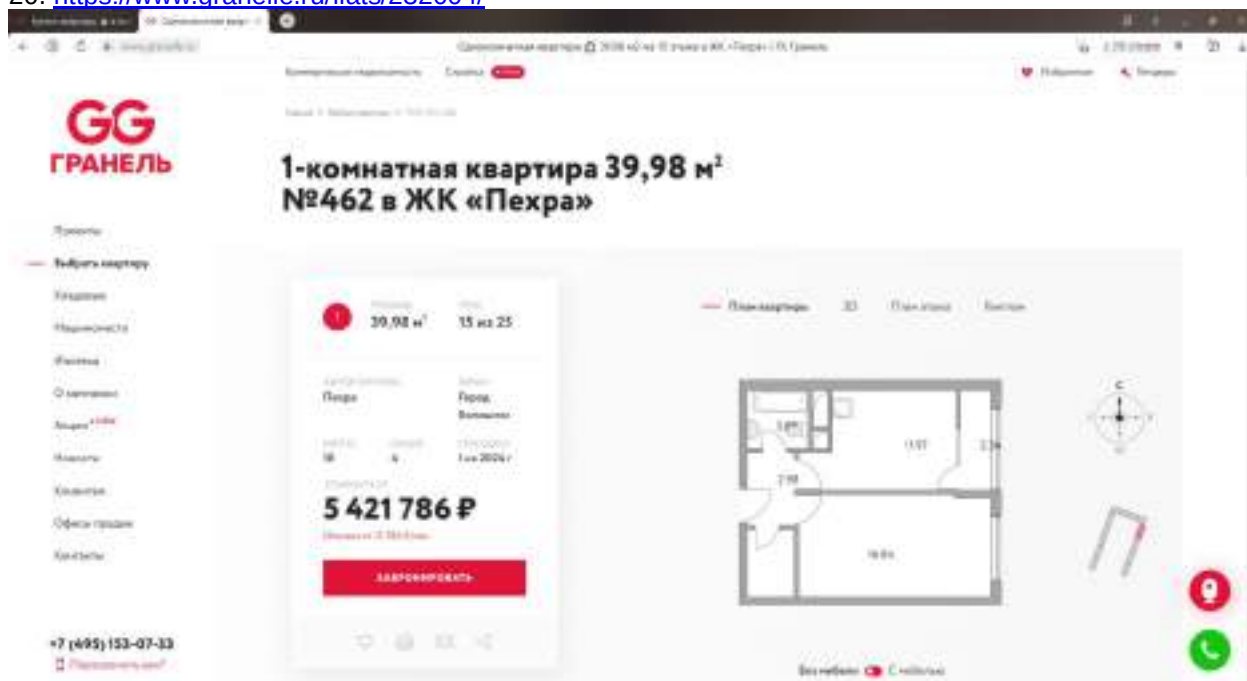
18. <https://www.granelle.ru/flats/231959/>



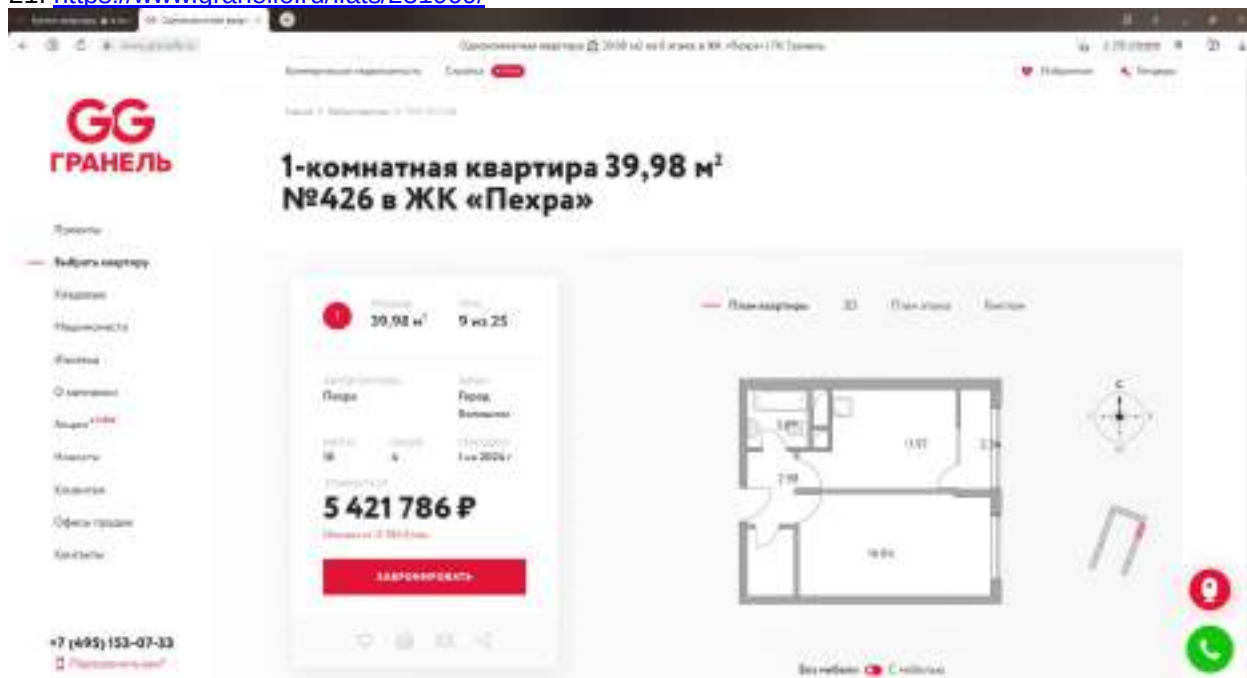
19. <https://www.granelle.ru/flats/232055/>



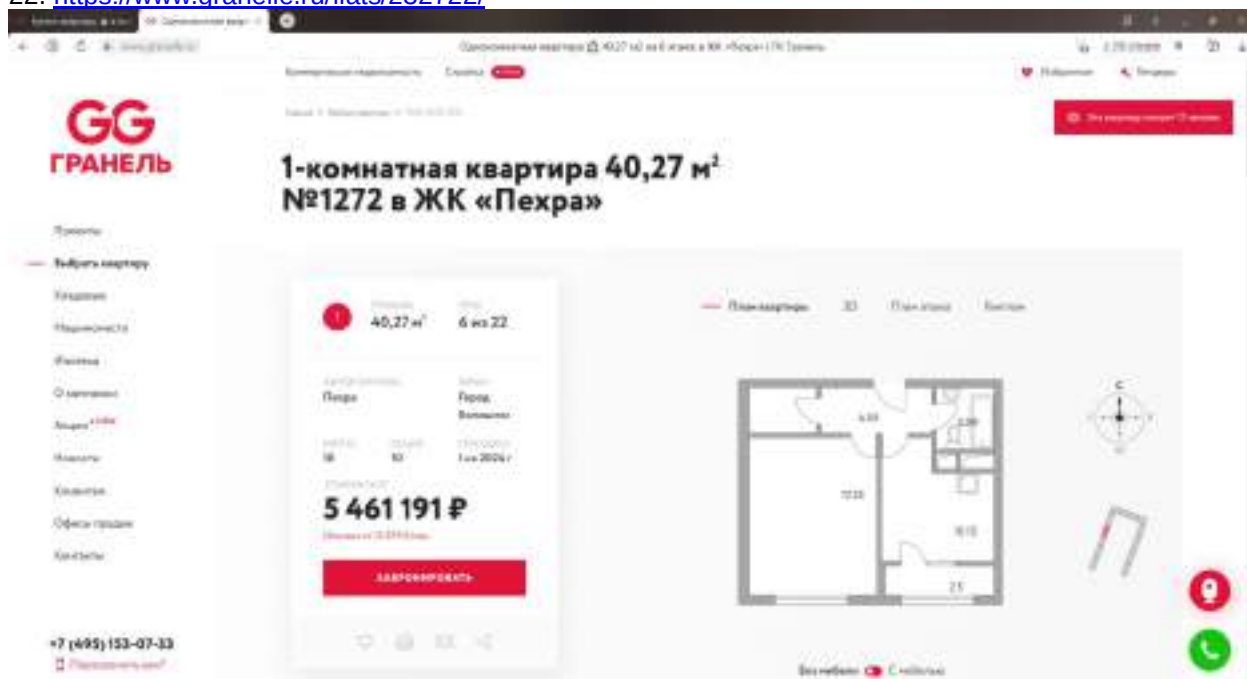
20. <https://www.granelle.ru/flats/232004/>



21. <https://www.granelle.ru/flats/231969/>



22. <https://www.granelle.ru/flats/232722/>



23. <https://www.granelle.ru/flats/232806/>

The screenshot displays the Granelle website interface. The main heading is "1-комнатная квартира 40,27 м² №1356 в ЖК «Пехра»". Below this, a summary card shows the area (40,27 м²), floor (20 из 22), and price (5 461 191 ₽). To the right is a floor plan diagram. The left sidebar contains navigation links: "Выбор квартиры", "Заказы", "Наши проекты", "Ипотека", "О компании", "Защита", "Аналитика", "Калькулятор", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is "+7 (495) 153-07-33".

24. <https://www.granelle.ru/flats/232818/>

This screenshot is identical to the one above, showing the same apartment listing for 40.27 m² in ЖК «Пехра» with a price of 5 461 191 ₽. The layout, including the sidebar and floor plan, is consistent with the previous image.

25. <https://www.granelle.ru/flats/232080/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 40,28 м² №549 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 6th floor of a 25-story building. The price is listed as 5,462,521 Р. The listing includes a floor plan diagram and a contact number: +7 (495) 153-07-33. The Granelle logo is visible in the top left corner.

1-комнатная квартира 40,28 м²
№549 в ЖК «Пехра»

Площадь: 40,28 м²
Этаж: 6 из 25

Цена: 5 462 521 Р

Контакты: +7 (495) 153-07-33

26. <https://www.granelle.ru/flats/232117/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "1-комнатная квартира 40,28 м² №594 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 15th floor of a 25-story building. The price is listed as 5,462,521 Р. The listing includes a floor plan diagram and a contact number: +7 (495) 153-07-33. The Granelle logo is visible in the top left corner.

1-комнатная квартира 40,28 м²
№594 в ЖК «Пехра»

Площадь: 40,28 м²
Этаж: 15 из 25

Цена: 5 462 521 Р

Контакты: +7 (495) 153-07-33

27. <https://www.granelle.ru/flats/231970/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 43,12 м² №427 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary card shows the area (43,12 м²), floor (9 из 25), and price (5 847 664 Р). A floor plan is visible on the right side of the card. The left sidebar contains a list of filters and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

1-комнатная квартира 43,12 м² №427 в ЖК «Пехра»

Площадь: 43,12 м² | Этаж: 9 из 25

Цена: 5 847 664 Р

Контакты: +7 (495) 153-07-33

28. <https://www.granelle.ru/flats/232054/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "1-комнатная квартира 43,12 м² №523 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary card shows the area (43,12 м²), floor (25 из 25), and price (5 847 664 Р). A floor plan is visible on the right side of the card. The left sidebar contains a list of filters and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

1-комнатная квартира 43,12 м² №523 в ЖК «Пехра»

Площадь: 43,12 м² | Этаж: 25 из 25

Цена: 5 847 664 Р

Контакты: +7 (495) 153-07-33

29. <https://www.granelle.ru/flats/232029/>

The screenshot displays the Granelle website interface. The main heading is "1-комнатная квартира 43,12 м² №493 в ЖК «Пехра»". Below this, a summary card shows the area (43,12 м²), floor (20 из 25), and price (5 847 664 Р). A floor plan is visible on the right. The left sidebar contains navigation links: "Выбор квартиры", "Заказы", "Наши проекты", "История", "О компании", "Защита", "Аналитика", "Калькулятор", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is "+7 (495) 153-07-33".

30. <https://www.granelle.ru/flats/231931/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a different apartment listing. The main heading is "1-комнатная квартира 43,12 м² №385 в ЖК «Пехра»". The summary card shows the area (43,12 м²), floor (2 из 25), and price (5 847 664 Р). A floor plan is visible on the right. The left sidebar contains navigation links: "Выбор квартиры", "Заказы", "Наши проекты", "История", "О компании", "Защита", "Аналитика", "Калькулятор", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is "+7 (495) 153-07-33".

2-х комнатные квартиры в корпусе 101. <https://www.granelle.ru/flats/232723/>

GG ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 51,2 м² №1273 в ЖК «Пехра»

Площадь: 51,20 м², 6 из 22

Спальни: 2, Кухня: 10, Гостиная: 18, Балкон: 3,34

Цена: 6 209 779 Р

+7 (495) 153-07-33

2. <https://www.granelle.ru/flats/232807/>

GG ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 51,2 м² №1357 в ЖК «Пехра»

Площадь: 51,20 м², 20 из 22

Спальни: 2, Кухня: 10, Гостиная: 18, Балкон: 3,34

Цена: 6 209 779 Р

+7 (495) 153-07-33

3. <https://www.granelle.ru/flats/232701/>

GG ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 51,2 м² №1249 в ЖК «Пехра»

Выборы квартиры

Характеристики

Площадь: 51,20 м²

Этаж: 2 из 22

Тип: Перепад

Планировка: Перепад

Вид: Вид

Материал: 18

Состояние: 10

Цена: 6 209 779 Р

Минусы и плюсы

План квартиры

План этажа

Вид из окна

+7 (495) 153-07-33

Позвонить

4. <https://www.granelle.ru/flats/232804/>

GG ГРАНЕЛЬ

2-комнатная квартира 51,46 м² №1354 в ЖК «Пехра»

Выборы квартиры

Характеристики

Площадь: 51,46 м²

Этаж: 20 из 22

Тип: Перепад

Планировка: Перепад

Вид: Вид

Материал: 18

Состояние: 10

Цена: 6 241 303 Р

Минусы и плюсы

План квартиры

План этажа

Вид из окна

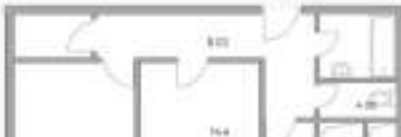
+7 (495) 153-07-33

Позвонить

[illegible]


2-комнатная квартира 54,03 м² №641 в ЖК «Пехра»

Планировка: 30 | План этажа | Вид сверху



+7 (495) 153-07-33
[Посмотреть сайт](#)

7. <https://www.granelle.ru/flats/232097/>

Двухкомнатная квартира 54,03 кв.м в ЖК «Пехра» ЖК Грanelle

2-комнатная квартира 54,03 м² №566 в ЖК «Пехра»

Площадь: 54,03 м², 9 из 25 этажей

Тип: Квартира

Состояние: Хорошее

Цена: 6 553 061 Р

Платежи: 10 000 Р

Ввод в эксплуатацию: 1 кв. 2024 г.

Статус: В собственности

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ЖК «Пехра»

План квартиры: 3D, План этажа, Вид сверху

Без комиссии • С ипотекой

+7 (495) 153-07-33

Платформа: granelle.ru

8. <https://www.granelle.ru/flats/232147/>

Двухкомнатная квартира 54,03 кв.м в ЖК «Пехра» ЖК Грanelle

2-комнатная квартира 54,03 м² №646 в ЖК «Пехра»

Площадь: 54,03 м², 25 из 25 этажей

Тип: Квартира

Состояние: Хорошее

Цена: 6 553 061 Р

Платежи: 10 000 Р

Ввод в эксплуатацию: 1 кв. 2024 г.

Статус: В собственности

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ЖК «Пехра»

План квартиры: 3D, План этажа, Вид сверху

Без комиссии • С ипотекой

+7 (495) 153-07-33

Платформа: granelle.ru

9. <https://www.granelle.ru/flats/232128/>

Двухкомнатная квартира 54,37 м² на 20 этаже в ЖК «Пехра» 118 Грanelle

2-комнатная квартира 54,37 м² №620 в ЖК «Пехра»

Планировка: 3D, План этажа, Вид сверху

Площадь: 54,37 м², 20 из 25

Состояние: Хорошее

Пол: Паркет

Пол: Паркет

Вид: Восточный

Ипотека: Да

Средняя цена: 6 594 205 ₽

Цена за м²: 121 140 руб.

АВТОПРОСМОТРЕТЬ

+7 (495) 153-07-33

Позвонить сейчас

10. <https://www.granelle.ru/flats/232071/>

Двухкомнатная квартира 54,37 м² на 4 этаже в ЖК «Пехра» 118 Грanelle

2-комнатная квартира 54,37 м² №540 в ЖК «Пехра»

Планировка: 3D, План этажа, Вид сверху

Площадь: 54,37 м², 4 из 25

Состояние: Хорошее

Пол: Паркет

Пол: Паркет

Вид: Восточный

Ипотека: Да

Средняя цена: 6 594 205 ₽

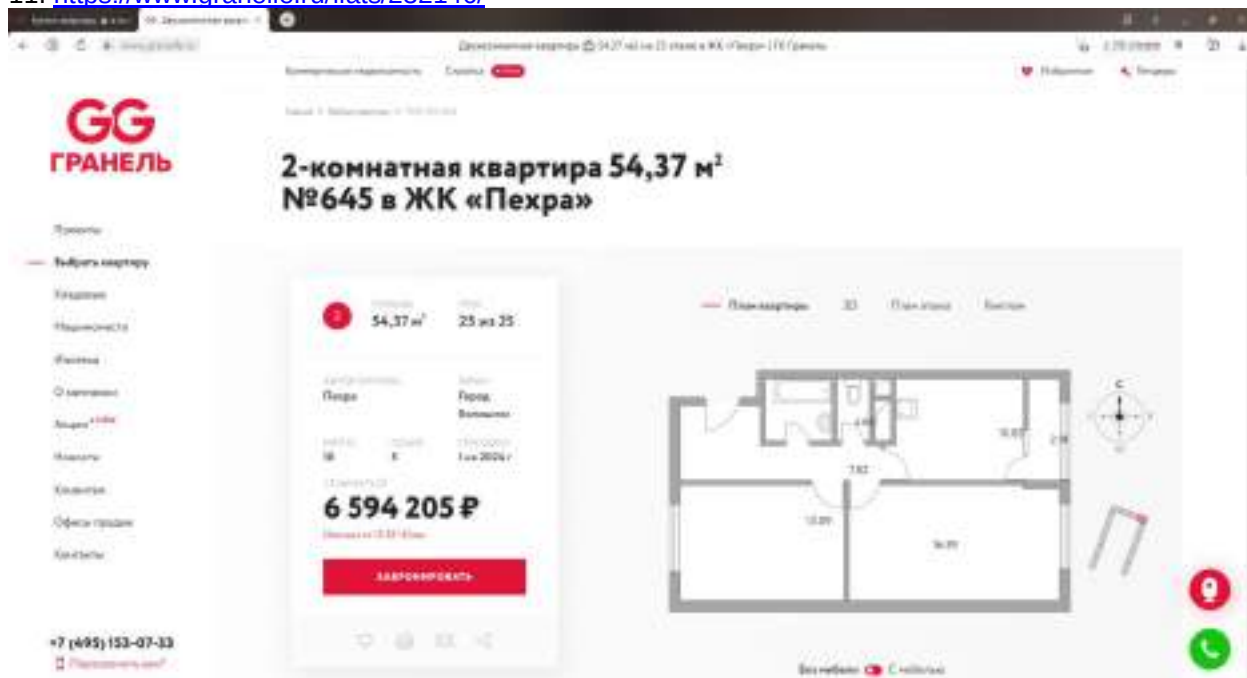
Цена за м²: 121 140 руб.

АВТОПРОСМОТРЕТЬ

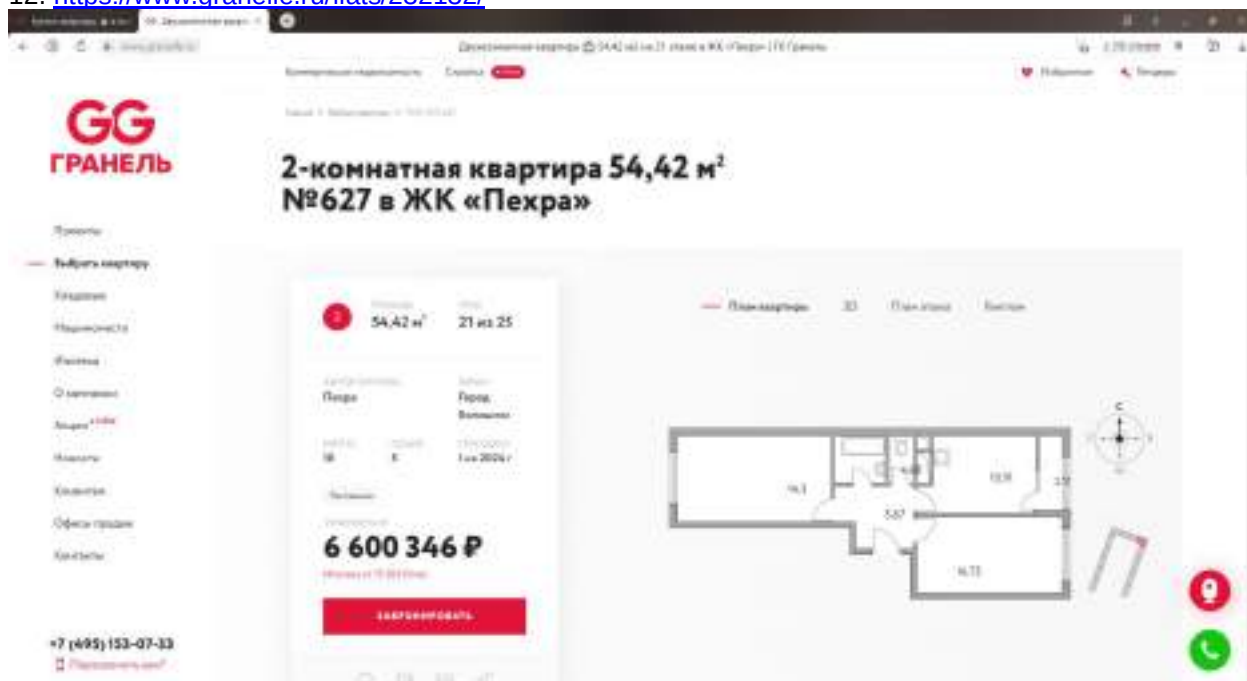
+7 (495) 153-07-33

Позвонить сейчас

11. <https://www.granelle.ru/flats/232146/>



12. <https://www.granelle.ru/flats/232132/>



13. <https://www.granelle.ru/flats/232083/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main heading reads "2-комнатная квартира 54,42 м² №552 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 6th floor of a 25-story building. The price is listed as 6 600 346 Р. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.1, 10.8, 10.7, and 14.75. The website also features a sidebar with navigation options, a contact number +7 (495) 153-07-33, and a "Позвоните нам" button.

14. <https://www.granelle.ru/flats/232148/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 2-bedroom apartment. The main heading reads "2-комнатная квартира 54,42 м² №647 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 25th floor of a 25-story building. The price is listed as 6 600 346 Р. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.1, 10.8, 10.7, and 14.75. The website also features a sidebar with navigation options, a contact number +7 (495) 153-07-33, and a "Позвоните нам" button.

[illegible]


2-комнатная квартира 54,44 м² №684 в ЖК «Пехра»

54,44 м² 8 кв 25

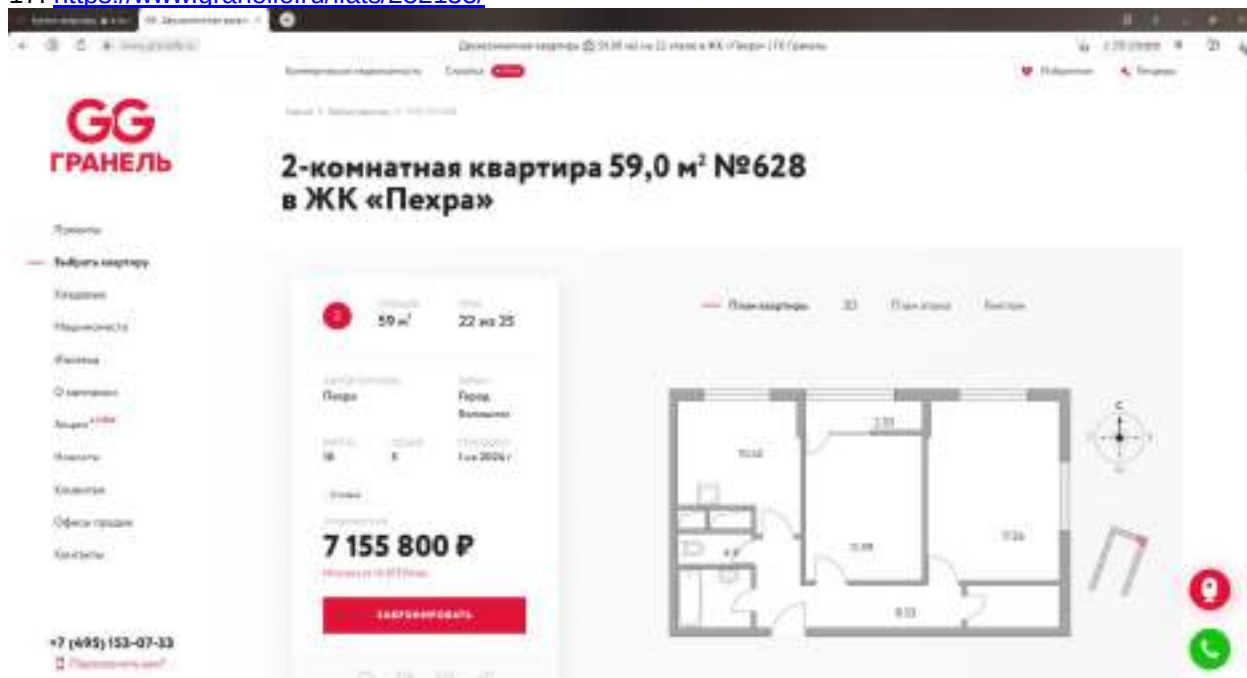
Цена: 6 602 700 Р

1879000000

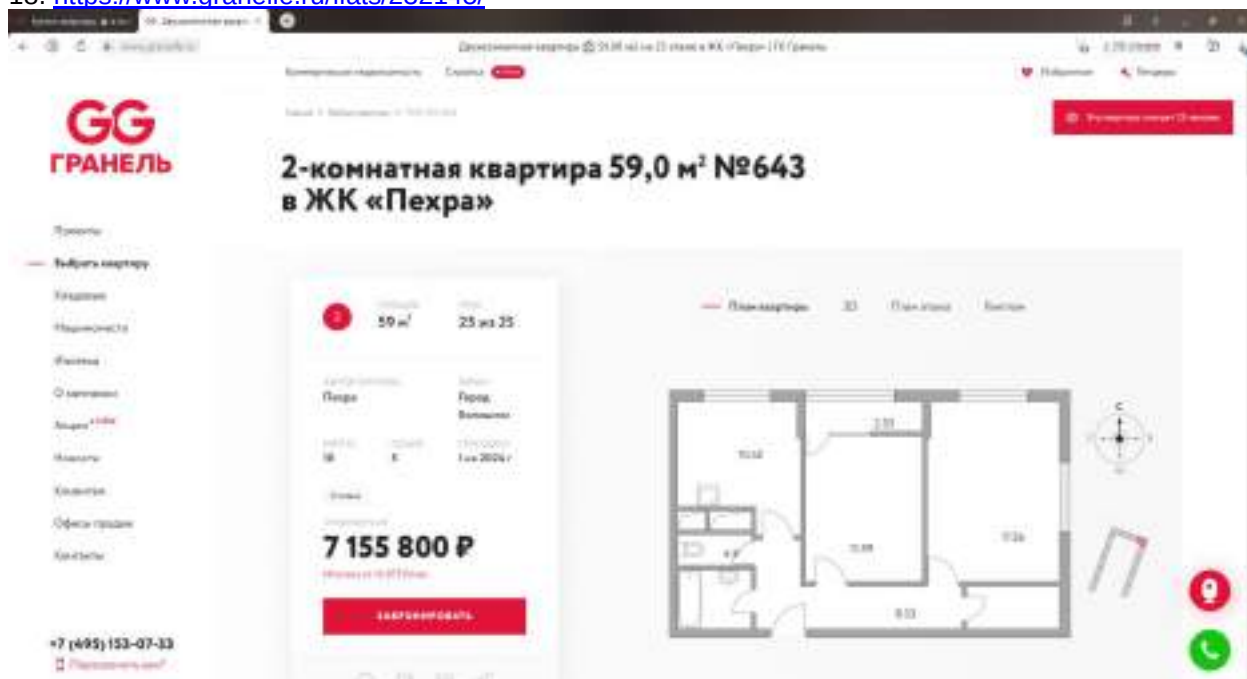
План квартиры



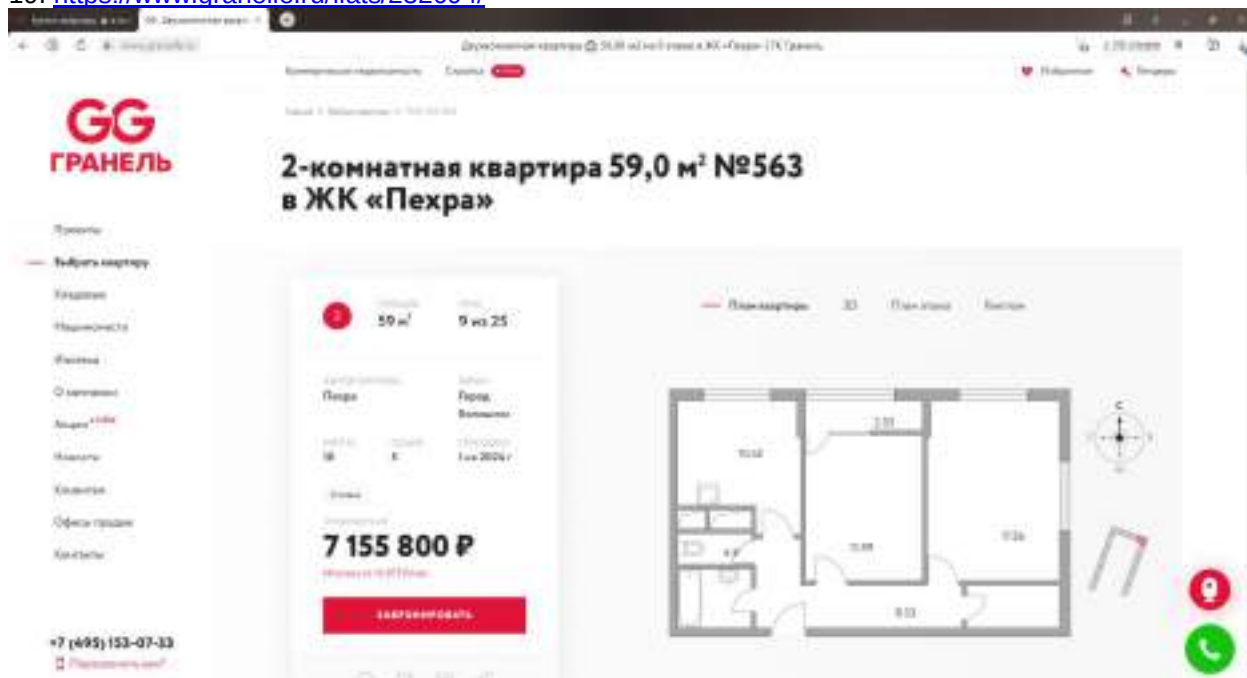
17. <https://www.granelle.ru/flats/232133/>



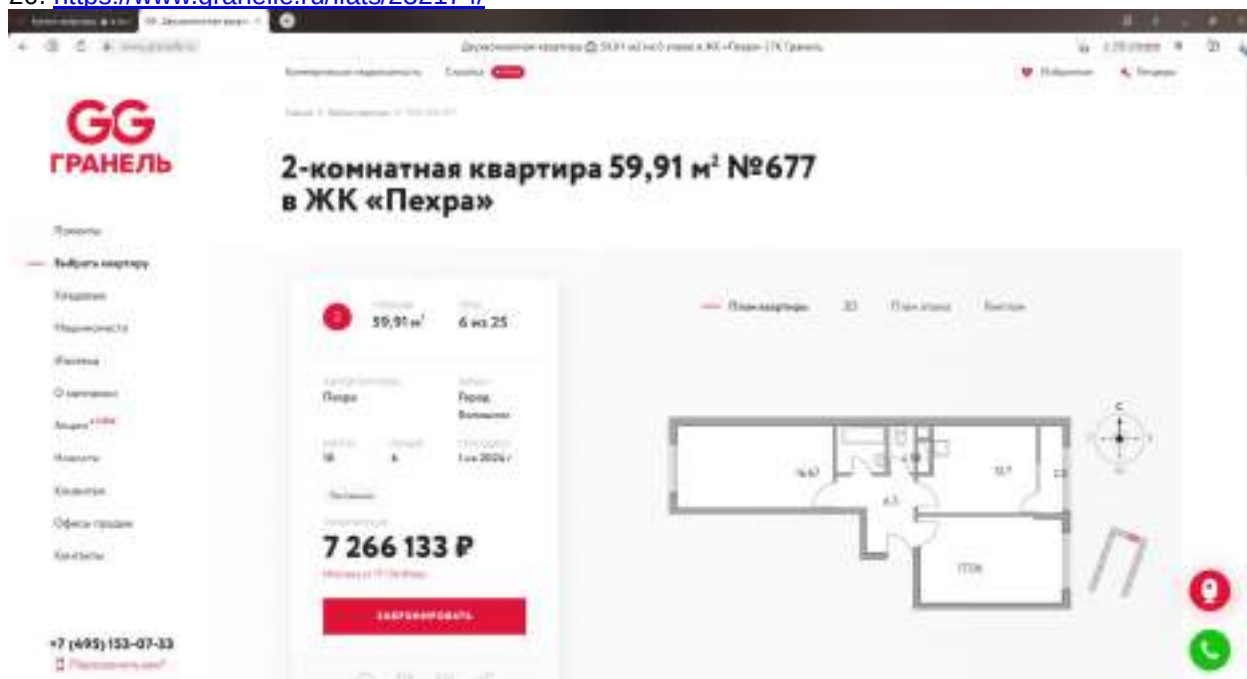
18. <https://www.granelle.ru/flats/232145/>



19. <https://www.granelle.ru/flats/232094/>



20. <https://www.granelle.ru/flats/232174/>



21. <https://www.granelle.ru/flats/232154/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "2-комнатная квартира 59,91 м² №653 в ЖК «Пехра»". The left sidebar lists various services. The central panel shows the apartment's details: area (59,91 м²), floor (2 из 25), and price (7 266 133 Р). A floor plan is visible on the right. The bottom of the page features contact information: +7 (495) 153-07-33 and a link to the company website.

Granelle

2-комнатная квартира 59,91 м² №653 в ЖК «Пехра»

Выбор квартиры

Услуги

Платежные средства

Ипотека

Оформление

Закупка

Аренда

Клининг

Оформление продаж

Консалтинг

7 266 133 Р

+7 (495) 153-07-33

Платежные средства

22. <https://www.granelle.ru/flats/232191/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "2-комнатная квартира 59,91 м² №695 в ЖК «Пехра»". The left sidebar lists various services. The central panel shows the apartment's details: area (59,91 м²), floor (9 из 25), and price (7 266 133 Р). A floor plan is visible on the right. The bottom of the page features contact information: +7 (495) 153-07-33 and a link to the company website.

Granelle

2-комнатная квартира 59,91 м² №695 в ЖК «Пехра»

Выбор квартиры

Услуги

Платежные средства

Ипотека

Оформление

Закупка

Аренда

Клининг

Оформление продаж

Консалтинг

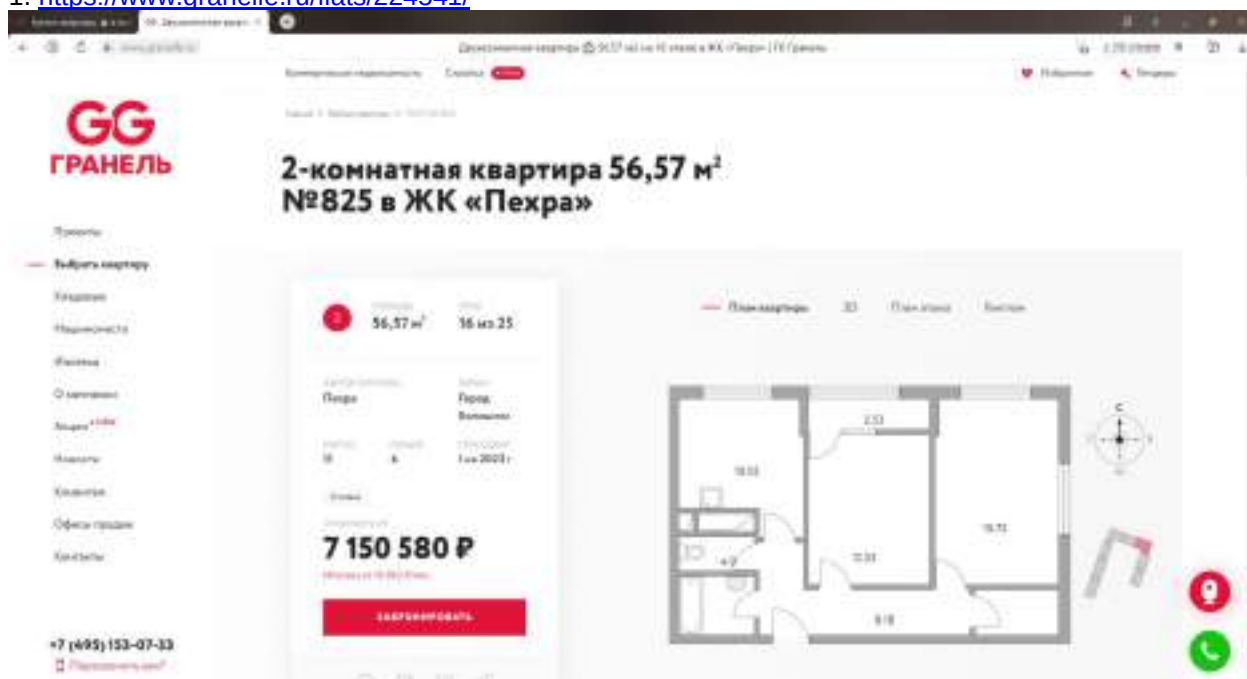
7 266 133 Р

+7 (495) 153-07-33

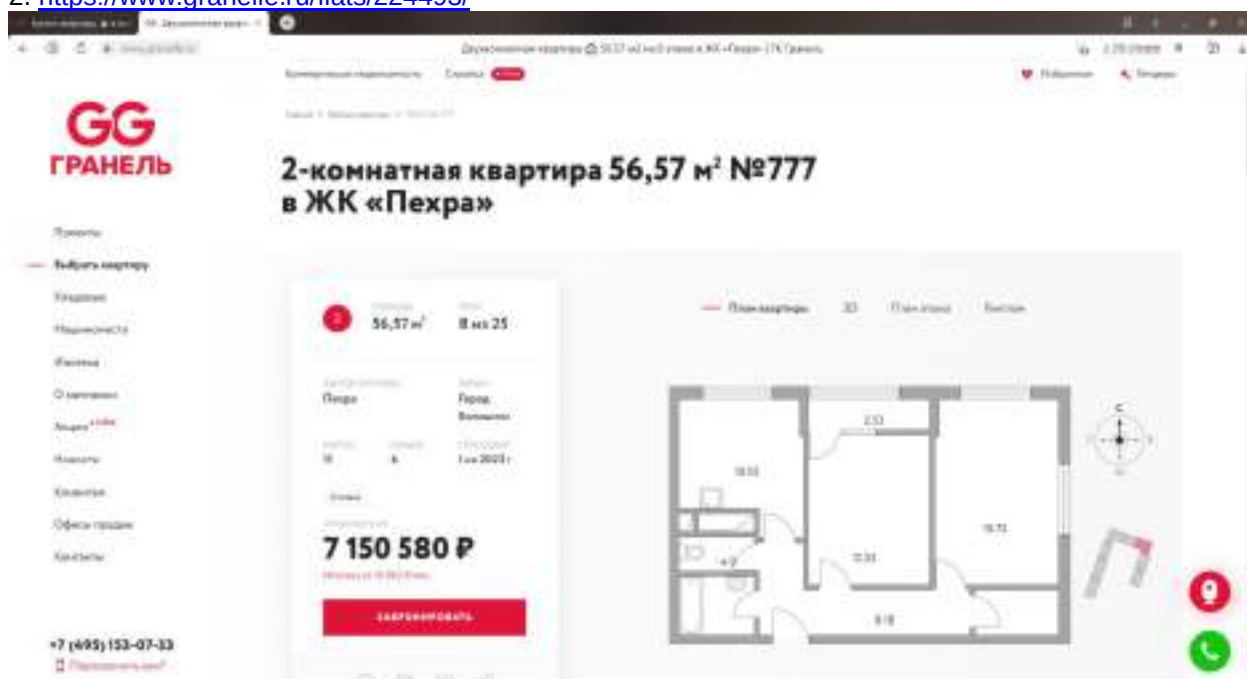
Платежные средства

2-х комнатные квартиры в корпусе 11

1. <https://www.granelle.ru/flats/224541/>



2. <https://www.granelle.ru/flats/224493/>



3. <https://www.granelle.ru/flats/224517/>

The screenshot displays the Granelle website interface. The main heading is "2-комнатная квартира 56,57 м² №801 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 12th floor of a 25-story building. The price is listed as 7 150 580 Р. The website includes a sidebar with navigation options, a central information panel with a floor plan, and a right sidebar with a map and contact details. The floor plan shows a living area of 18.00, a kitchen of 4.9, and a bedroom of 15.71. The website also features a contact number +7 (495) 153-07-33 and a "Позвонить" button.

4. <https://www.granelle.ru/flats/224535/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a different apartment. The main heading is "2-комнатная квартира 56,57 м² №819 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 15th floor of a 25-story building. The price is listed as 7 150 580 Р. The website includes a sidebar with navigation options, a central information panel with a floor plan, and a right sidebar with a map and contact details. The floor plan shows a living area of 18.00, a kitchen of 4.9, and a bedroom of 15.71. The website also features a contact number +7 (495) 153-07-33 and a "Позвонить" button.

5. <https://www.granelle.ru/flats/224529/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "2-комнатная квартира 56,57 м² №813 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 2-bedroom apartment with a total area of 56.57 m², located on the 14th floor of a 25-story building. The price is listed as 7 150 580 Р. A floor plan is visible on the right side of the listing. The left sidebar contains a list of services and contact information: +7 (495) 153-07-33 and a link to the company website.

6. <https://www.granelle.ru/flats/224523/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main title is "2-комнатная квартира 56,57 м² №807 в ЖК «Пехра»". The listing details show a 2-bedroom apartment with a total area of 56.57 m², located on the 13th floor of a 25-story building. The price is listed as 7 150 580 Р. A floor plan is visible on the right side of the listing. The left sidebar contains a list of services and contact information: +7 (495) 153-07-33 and a link to the company website.

3-х комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/231935/>

The screenshot displays a real estate listing on the Granelle website. The main heading is "3-комнатная квартира 66,46 м² №389 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 2nd floor of a 25-story building. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.23, and 9.44. The price is listed as 7 788 527 Р. The website also features a sidebar with navigation options and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

2. <https://www.granelle.ru/flats/232018/>

The screenshot displays another real estate listing on the Granelle website. The main heading is "3-комнатная квартира 66,46 м² №479 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 17th floor of a 25-story building. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.23, and 9.44. The price is listed as 7 788 527 Р. The website also features a sidebar with navigation options and a contact number: +7 (495) 153-07-33.

3. <https://www.granelle.ru/flats/232023/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features the title "3-комнатная квартира 66,46 м² №485 в ЖК «Пехра»". Below the title, a sidebar lists various services: "Выбор квартиры", "Заказ", "Получение", "Ипотека", "Оформление", "Закупка", "Аренда", "Клининг", "Оформление", "Канцелярия". The main content area shows the apartment details: "Площадь: 66,46 м²", "Этаж: 18 из 25", "Пол: Паркет", "Пол: Паркет", "Ванная: Ванная", "Кухня: 10,00 м²", "Спальня: 12,00 м²", "Спальня: 12,00 м²", "Спальня: 12,00 м²". The price is listed as "7 788 527 Р" with a note "Ипотека от 10 000 Р/мес.". A red button labeled "СВЯЗАТЬСЯ" is visible. To the right, a floor plan diagram shows the layout of the apartment with room dimensions. A compass rose and a location pin are also present.

4. <https://www.granelle.ru/flats/231997/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features the title "3-комнатная квартира 66,46 м² №455 в ЖК «Пехра»". Below the title, a sidebar lists various services: "Выбор квартиры", "Заказ", "Получение", "Ипотека", "Оформление", "Закупка", "Аренда", "Клининг", "Оформление", "Канцелярия". The main content area shows the apartment details: "Площадь: 66,46 м²", "Этаж: 13 из 25", "Пол: Паркет", "Пол: Паркет", "Ванная: Ванная", "Кухня: 10,00 м²", "Спальня: 12,00 м²", "Спальня: 12,00 м²", "Спальня: 12,00 м²". The price is listed as "7 788 527 Р" with a note "Ипотека от 10 000 Р/мес.". A red button labeled "СВЯЗАТЬСЯ" is visible. To the right, a floor plan diagram shows the layout of the apartment with room dimensions. A compass rose and a location pin are also present.

5. <https://www.granelle.ru/flats/231980/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment (3-комнатная квартира) with an area of 66.46 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is on the 30th floor out of 25. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.75, and 9.44. The price is listed as 7 788 527 ₽. The website also features a sidebar with navigation options, a contact number +7 (495) 153-07-33, and a red button labeled 'Позвонить'.

6. <https://www.granelle.ru/flats/231974/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a 3-bedroom apartment (3-комнатная квартира) with an area of 66.46 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is on the 9th floor out of 25. The listing includes a detailed floor plan with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.75, and 9.44. The price is listed as 7 788 527 ₽. The website also features a sidebar with navigation options, a contact number +7 (495) 153-07-33, and a red button labeled 'Позвонить'.

7. <https://www.granelle.ru/flats/231962/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The title is "3-комнатная квартира 66,46 м² №419 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 3rd floor of a 25-story building. The price is 7,788,527 rubles. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.75, and 9.44. The contact information is +7 (495) 153-07-33. The Granelle logo is visible in the top left corner.

8. <https://www.granelle.ru/flats/232058/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The title is "3-комнатная квартира 66,46 м² №527 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 25th floor of a 25-story building. The price is 7,788,527 rubles. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.75, and 9.44. The contact information is +7 (495) 153-07-33. The Granelle logo is visible in the top left corner.

9. <https://www.granelle.ru/flats/232053/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The title is "3-комнатная квартира 66,46 м² №521 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 24th floor of a 25-story building. The price is 7,788,527 rubles. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.79, and 9.44. The contact information is +7 (495) 153-07-33. The website logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner.

10. <https://www.granelle.ru/flats/232043/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The title is "3-комнатная квартира 66,46 м² №509 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 22nd floor of a 25-story building. The price is 7,788,527 rubles. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 11.06, 14.30, 12.18, 9.79, and 9.44. The contact information is +7 (495) 153-07-33. The website logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner.

11. <https://www.granelle.ru/flats/232033/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "3-комнатная квартира 66,46 м² №497 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 20th floor of a 25-story building. The price is listed as 7 788 527 Р. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.06, 14.30, 12.18, 9.75, and 9.44. The website's logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner. A sidebar on the left contains navigation links such as "Выбор квартиры", "Задачник", "Популярности", "Избранное", "О компании", "Защита", "Аккредитация", "Клиенты", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is +7 (495) 153-07-33.

12. <https://www.granelle.ru/flats/233039/>

The screenshot shows a real estate listing on the Granelle website. The main title is "3-комнатная квартира 71,84 м² №1615 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 16th floor of a 19-story building. The price is listed as 8 419 003 Р. The listing includes a floor plan diagram with room dimensions: 14.40, 14.80, 14.6, 10.80, and 10.81. The website's logo "GG ГРАНЕЛЬ" is visible in the top left corner. A sidebar on the left contains navigation links such as "Выбор квартиры", "Задачник", "Популярности", "Избранное", "О компании", "Защита", "Аккредитация", "Клиенты", "Офис продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom left is +7 (495) 153-07-33.

13. <https://www.granelle.ru/flats/233032/>

GG ГРАНЕЛЬ

Проекты

- Выбор квартиры
- Заказов
- Назначение
- Ипотека
- О компании
- Защита
- Аналитика
- Калькулятор
- Офис продаж
- Контакты

Проектная квартира 71,84 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» ЖК Гранель

Компьютерная планировка Ссылка

Наименование: Проектная квартира

3-комнатная квартира 71,84 м² №1607 в ЖК «Пехра»

Планировка: 30 План этажа Бетон

Площадь: 71,84 м² Этаж: 15 из 19

Состояние: Переделан Переделан

Вид: 18 Вид: 12 Вид: 1000000 руб 2024 г

Цена: **8 419 003 Р**

Минимум от 1000000 руб

Заказать

+7 (495) 153-07-33

Позвонить нам

14. <https://www.granelle.ru/flats/232991/>

GG ГРАНЕЛЬ

Проекты

- Выбор квартиры
- Заказов
- Назначение
- Ипотека
- О компании
- Защита
- Аналитика
- Калькулятор
- Офис продаж
- Контакты

Проектная квартира 71,84 м² на 9 этаже в ЖК «Пехра» ЖК Гранель

Компьютерная планировка Ссылка

Наименование: Проектная квартира

3-комнатная квартира 71,84 м² №1559 в ЖК «Пехра»

Планировка: 30 План этажа Бетон

Площадь: 71,84 м² Этаж: 9 из 19

Состояние: Переделан Переделан

Вид: 18 Вид: 12 Вид: 1000000 руб 2024 г

Цена: **8 419 003 Р**

Минимум от 1000000 руб

Заказать

+7 (495) 153-07-33

Позвонить нам

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Бензинлар — Эстроляк (Общество с ограниченной ответственностью «Строительные Корпусы» и/или «Гипс», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Герасова, д. 79, стр. 4, пом.ком. 217). Повторный счет (для итерационных расчетов): 40102018030000000023

Объект докового строительства – Объект докового строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

[illegible]

Срок условного заключения до 30 сентября 2024 года включительно. Срок условного заключения не может превышать более чем на одну третью часть срока фактически исполненного наказания.

4.2. Деловыми судьями признается Экологический Застройщик на основе или без учета иных представлений Застройщика Экологич. пути завершения документооборота, с согласия Застройщика в Экологич. разделе, разделах и/или в приложениях. Объемы работ выполняются на основе обязательств, возникающих из договора, заключенного между Застройщиком и Экологич. застройщиком, после принятия договором поручения Застройщик и Экологич. застройщик 60 календарных дней с момента подписания договора. Застройщик обязан предоставить все необходимые данные (участники, объекты) для оказания услуг Застройщика, prima facie по договору аренды в Экологич. застройщик, предоставляющий данные Застройщику, в том числе, для обеспечения соблюдения обязательств.

[illegible][illegible][illegible]

5.3.2. В целях оценки Экологического воздействия от эксплуатации действующего и планируемого объектов, расположенных вблизи территории, подлежащей изъятию для государственных нужд, в соответствии с требованиями Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственном или муниципальном владении и пользовании, для размещения объектов, подлежащих изъятию для государственных нужд, и для размещения объектов, подлежащих изъятию для государственных нужд» (далее – Закон № 115-ФЗ), в соответствии с требованиями Федерального закона от 20.12.2004 г. № 214-ФЗ,

3.4. Участник должен предоставить в срок до 30 сентября 2023 года обман государства, а также в течение 30 дней после окончания срока действия договора, путем внесения денежных средств в систему оплаты Договора, указанную в п. 4.2, настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 12 947 300,00 (Двенадцать миллионов девятисот сорока семи тысяч триста рублей 00 копеек) на счет 30200.

3.5. Запрещается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации автомобиля Договора в Едином реестре при отплате Закуп-акта либо с момента истечения Договора, зарегистрированного Опломбированным при, либо с момента истечения Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащий идентификационный (идентификационный) номер, удостоверяющий личность пользователя электронной подписи государственного реестра при государственном реестре учета в Едином реестре, путем электронного документооборота с использованием электронной подписи.

5.6. Обобщенная Улашкина: асимптотическая неустойчивость Цикла Лорана

Received 15 JULY 2011; 14 OCT 2011 and received in revised form 12 JANUARY 2012; accepted 10 FEBRUARY 2012

использование в качестве катализатора в полимерных системах дивалентных средств на селен. Автор, открывший, в соавместии с Уильямом Льюисом, в тринадцать Записок о п. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 8

[illegible]

ГЛАВА 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

С.С. Удальцов. Деловые коммуникации в бизнесе

6.1.1. Соотнести статью Цели Доклада с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Заказчика Покупку, указанные в выставке Доклада, по Перечисленному

0.1.3. Своевременное и полное исполнение обязательств по предоставленным услугам и работам, а также соблюдение установленных условий предоставления услуг.

6.1.4. Прести в полевые работы не включаются ни того в соответствии с действующим законодательством РФ, так и в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Прести в полевые работы не включаются ни того в соответствии с действующим законодательством РФ, так и в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

[illegible]

6.1.7. Учетная дорожка ответственности (пенсионный фонд) и (согласно, что после ввода в эксплуатацию) аккредитация с участием администрации и органов государственной власти, осуществляющих управление.

Объект финансируется организацией, осуществляющей функции управления жилищным фондом, (независимо от того, какой субъект финансирует).

Участие частного предприятия в обеспечении доступа к такой специализированной информации при этом не является обязательным.

Тарифы на коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, эксплуатацию и управление объектами муниципального имущества в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и даны в таблице 1. При этом в таблице не указаны коммунальные услуги, предоставляемые бесплатно.

Уставление Участником плана строительства от заключения о экспертизе (проектной документации) экспертов на эксплуатацию Объекта. Данные экспертизы и предоставления заключения-коммунальных услуг не исключают участия планов строительства от объектов в отношении расчетов по оплате всех фактически произведенных эксплуатационных организационных затрат, связанных с эксплуатацией Объекта данного строительства в соответствии с действующим законодательством в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на объект недвижимого имущества в Орган регистрации право в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Объекта на государственной учет.

[illegible]

Стороны просят, что указанная в шапке письма дата и адрес, а также наименование организации, в которую направлено письмо, являются конфиденциальными. Просьба не сообщать о содержании письма третьим лицам.

Выделенное право Застройщика на отказ от Договора (исключения Договора) является частью (а т.е. исключается в случае) права действия Договора) может быть реализовано при условии одностороннего наличия следующих условий:

- указаний надел 800 кв.м. средней дачи квартир аналогичного типа в поселке Ступинском;
- Учетом, что Споры Договора являются таковыми Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Строителем и Участником Договора заключено еще 6 (шесть) аналогичных договоров, в которых строительством жилых домов на земельном участке (далее – земельном участке) предусмотрено строительство многоквартирных домов (далее – многоквартирных домов) и участие в строительстве (далее – участие в долевом строительстве) Участника Договора – договоры участия в долевом строительстве (далее – договоры участия в долевом строительстве) с участием, заключенным п.9.3 настоящего Договора) земельного участка, на котором строится Объект, отнесен к размеру не менее чем общей стоимостью (при приобретении Объекта долевым Участником, отнесен к размеру не менее чем общей стоимостью) Участника Договора, раскрывается на основании информации, в отношении которой настоящий Договор раскрывается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отмене от Договора, в общей стоимости объектов долевого строительства, которые подлежат быть предметом долевого участия между Строителем и Участником в долевом строительстве в результате аналогичного отмена Застройщиком уведомления об отмене от участия в долевом строительстве, в отношении отмены Застройщиком

Служба ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДСМОТРИТЕЛЬНЫЕ ПОТОКОМ

10.1. Застраховщик обязан вернуть Учаснику недостающую сумму страховых взносов, если Учасник докажет, что страховщик не исполнил своих обязательств по договору страхования. В случае неисполнения страховщиком своих обязательств по договору страхования, страховщик обязан возместить Учаснику сумму страховых взносов, уплаченных им в пользу страховщика, а также возместить Учаснику сумму убытков, понесенных им в результате неисполнения страховщиком своих обязательств по договору страхования.

10.2. Судя из выводов из того, что индустриальное качество Общества является предметом исследования, можно сделать вывод, что индустриальное качество Общества является предметом исследования, и что индустриальное качество Общества является предметом исследования.

10.3. Гарантийный срок для Объекта длительного строительства, за исключением тематизмических и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта длительного строительства, составляет 3 (Три) лет. Указанный гарантийный срок увеличивается на два года для Объекта длительного строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долгосрочный, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок начинается со дня подписания Гарантийного акта (или иного документа) о передаче Объекта заказчиком.

Противный срок не означает, что имеется в виду какой-либо конкретный вариант (в случае, если по подлиннику характерного анализа нет) и не означает, что в данном случае не требуется дальнейшего исследования.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком управление недвижимостью силами Учредителя доверия, если в соответствии с Застройщиком не предусмотрено, в том числе с использованием Учредителя доверия. Нарушение настоящего пункта влечет для Учредителя доверия расхождение с Застройщиком. Управление недвижимостью за счет Застройщика в адресе всего строения осуществляется учредителем доверия.

10.6. Участие частного строительства обусловлено возможностью осуществлять с организацией, осуществляющей функции управления жилищным домом, аренду помещений для размещения объектов жилищного строительства, в том числе изготовление канализационных приборов в установленном законодательстве (статья 10.6.1. Жилищного кодекса РФ).

[illegible]

10.8. Учетом долговых обязательств вправе заниматься Застройщику требования в связи с исполнением обязательств Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник договора строительства не вправе устанавливать иные виды вознаграждений, а также другие дополнительные конструкции на факты Обществу данного строительства, в местах оказания им услуг, предоставляемых проектной документацией. В случае нарушения Участником данного строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере — 5 (пяти) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае выявления или подозрения в нарушении обязательств по исполнению Договора, Страны, не исполнившие своих обязательств или не полностью исполнившие свои обязательства, обязаны уведомить друг друга. Страны предусматривают исполнение Договором пунктов (а)графы, е)и) и возместят в полном объеме принятые убытки (финансовый ущерб) сверх издержек.

11.5. Уплата немой, атрибутом на осматривает Стороны от индивидуального выноса непростит протекции.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Услуги Участников договора строительства при требовании Договора считаются только услугами по Дому Договора или одновременно с иными работами по Договору.

руководства высшего строительства в период, установленный Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участие должника строительства объектов недвижимости, по заключению договора участия в строительстве, оплачивать услугу при приобретении жилого помещения Договором с Застройщиком и Застройщиком.

12.3. Уступка Участником долевой собственности права требования по настоящему Договору осуществляется в момент государственной регистрации перехода Договора от момента подписания Подлинного акта или иного документа в Едином Государственном

12.4. Услуги при обращении по телефону «Доктору», в т.ч. неотложки (адрес, время).

12.5. В случае участия правопреемника по наследству, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора участия в долевом строительстве должен уведомить застройщика путем направления оригинала уведомления по адресу: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 1, к. 1.

[illegible]

12.6. В случае утраты Уполномоченным доказательств при обращении на Объект доказательств срочности после получения Запросом разрешения на вход объекта эксплуатации документация Договора вступает после даты получения, указанной в запросе, в категорию «итогам» и (или) «актам».

Важнейшим условием успешного осуществления мероприятий по снижению уровня загрязнения окружающей среды является участие населения в экологических мероприятиях, осуществляемых в рамках государственной программы. Для этого необходимо проводить информационно-просветительскую работу, направленную на формирование экологического сознания населения, а также на привлечение населения к участию в экологических мероприятиях, осуществляемых в рамках государственной программы.

12.7. В случае не выполнения Застройщиком обязательств перед Заказчиком по предоставлению информации с указанием настоящего Договора юрды на получение информации Застройщику информации (или информации), указанной в п.12.5 настоящего Договора, Застройщик несет ответственность за предоставление по первому Объявлению о предоставлении информации. Участнику долевого строительства информации, в котором была указана Застройщиком на дату исполнения Переходного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

[illegible]

Таблица 13. Исполнение обязательств по договору

12.1. Сведения Загребцова охватывают исследования с момента подписания Стратегии Показательного акта на право аккредитации в средние школы.

13.2. Субъектами Удмуртского государственного университета являются: администрация Удмуртского государственного университета и подчиненные ей подразделения, в соответствии с настоящим Договором и подписанием Удмуртского государственного университета.

Таблица 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА,
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, составленный в соответствии с (или) в соответствии с требованиями по договору подпадает под действие законодательства Республики Беларусь.

14.2. В результате подписанного настоящего Соглашения действующего законодательства у Участника доказанного строительства в будущем возникает право собственности на объект (объекты) недвижимости.

14.1. У Участника договора строительства право собственности на Объект договора строительства образованного признает доля в праве собственности на объект незавершенного строительства, образованного или передано в пользование от права собственности на Объект договора строительства.

Главы 14. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕДОУВИДИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

[illegible]

15.2. Если обязательности индивидуальной формы дается форма 6 (Шестая) версия, Сторона не вправе отказать от предоставления Договора без уплаты штрафа в (или) возврата, права на отмену Договора, а также права на расторжение Договора, в том числе в одностороннем порядке, и возмещения убытков, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства неправомерной деятельности лежит на стороне, утверждающей свою обязанность.

TABLE 16. СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Табл. 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИИ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

[7]. Все официальные соответствующие уведомления, документы, информационные сведения с участием Договора и исполнения любым способом, предусмотренным Договором, должны быть подписаны уполномоченным лицом с прошитой печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую партиюку между организациями Столич, соответствующая за исполнение Договора.

17.2. Если виле прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (включая заявления, информация), связанная с исполнением Договора, направляется только по следующим адресам: по почте — по адресу, указанному в заявлении; по телефону — по телефону, указанному в заявлении; по факсу — по факсовому номеру, указанному в заявлении; по электронной почте — по электронной почте, указанной в заявлении. Если в заявлении не указаны адреса, по которым необходимо направлять корреспонденцию, то вся корреспонденция направляется по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д. 18, Домовладение № 18. Домовладение № 18 принадлежит на праве собственности ООО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-083893, ОГРН 1047707083893).

17.3. Корреляционная зависимость описано в 17.2. Давно, является популярной;

- в 2019, увеличивая в среднем в полтора раза количество получаемых заявок на предоставление информации.

— В силу указанного в уведомлении о поставке, если они были направлены посредством почтовой связи или курьерской доставкой;

[illegible]

1.7.4. Корреспонденция, отправленная Сторонами до последнего известному адресу другой Стороны до вступления Сторон в законные отношения друг с другом, считается отправленной по адресу, указанному в последнем известном адресе, с момента вступления в законные отношения. При этом корреспонденция считается доставленной и в том случае, если она не была получена.

студента, если она поступила туда, которому она направлена (адресату), но не обязательно.

[illegible]

17/8. 8. Статья 10 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (от 13.07.2006 № 247-ФЗ) предусматривает, что кадастровый номер земельного участка устанавливается на основании кадастрового плана территории. В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 314-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик вправе направить Участнику долевого строительства копию кадастрового плана территории, на котором расположен объект долевого строительства, в Единый государственный реестр недвижимости в целях государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства.

ГЛАВА 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Сторона не достигнет соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона имеет право обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора — город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все подписанные настоящим Договором Участники договора строительства (заказчики и подрядчики) по полномочию, удостоверенному на месте.

3.8. Структура Договора, в таком виде, исключая его редакцию, приведенную Статьями 4 Договора, для целей настоящего Соглашения не является окончательной формой его содержания.

16.3. Участники Застройки соглашаются, что на момент завершения настоящей Договора Застройщик не является и гарантирует, что не является исполнителем обязательств по Договору на будет являться владельцем или владельцем (совместно с третьими лицами) недвижимого имущества, принадлежащего (совместно с третьими лицами) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Специализированное жилищное управление «Югострой Минского района» (далее – «Управляющая Компания «Югострой»). Кроме того, на момент заключения настоящей Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться участником ООО УСК «ГЭМ», основанной и/или управляемой жилищным обществом участников, доли/пакеты в котором принадлежат ООО УСК «ГЭМ».

[illegible]

Downloaded from <http://ajph.org/> on May 14, 2015

14.7. Наименный дивизор равенства в $\mathbb{K}$ (треск) монотонен; его можно использовать для оценки треска, оценок индексов μ и ν для атомов разветвления треска.

18.8. Все Программы в Деловую пятницу его информационный портал.

It is important to recognize that group composition can have a significant

- *Эксперимент № 1. «Пополнение знаний».*

— *Дополнение № 2 к Транскрипции*

— Приложение № 3 «Солнечная Кухня»

Глава 18. РЕКТИФИКАЦИЯ И ДИСТИЛЛЯЦИЯ

[illegible]

Трибунал «100 журналистов»
www.100journalists.ru

Journal of Interpersonal Violence 36(10) 3600-3617
© The Author(s) 2021

Приложение № 2 «План Конференции к Договору № ППХ-К/16.1-Н-С/Х об участии в атомном строительстве атомного дома от 05.11.2021 г.

Index 501

INDEX

Семей	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (План)	5 (План)	Квартира №22	2 (ком.)



Downloaded from <http://ajphaphysiol.phapublications.org/> on May 12, 2015

Приложение № 1 «Перечень Биотерапевтов в д.п.г.и.о. ПЕТУ-КТО-1-Б-СХ» по состоянию на август 1997 года

ОБЩЕСТВЕННИ КЛУБТИП

[illegible]Заключение
ООО «СЗ» и ПАО «Газпром»

Присоединяйтесь к нашей рассылке

Участник бюджетной структуры
ООО «К-РЭМ» А.В. Иосифович Иванов
капитальный фонд имущества
с целью публикации

Developmental Assessment

21

21

Договор № ПИЭ-611/14-СДЗ №1 участка в здании строительства жилого дома № 601/1201 г.
 от 27.04.18

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Соседи	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №26	3 (Три)



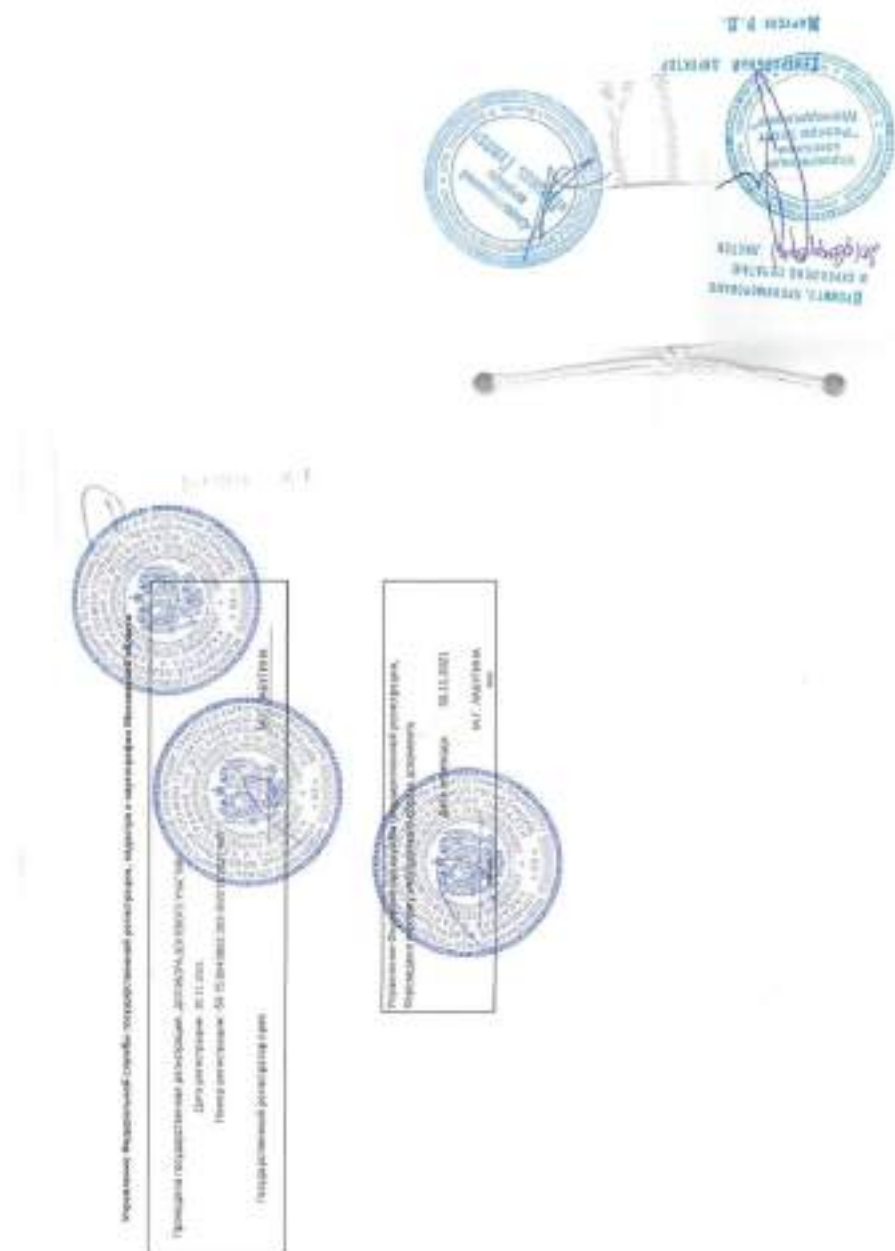
Договор № ПИЭ-611/14-СДЗ №1 участка в здании строительства жилого дома № 601/1201 г.
 от 27.04.18

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Соседи	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №33	1 (Один)
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №34	1 (Один)







МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включен в Федеральный реестр некоммерческих организаций России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций подлистка 4 от 04.01.2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

(Дата)

№ 3199-16

(Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Полное наименование, дата формирования члена)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" выдан в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Специальное образование, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
(Подпись, печать, дата)

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Сидонинская наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования 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 и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому вышла 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, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неплате (внесудной уплате) страховой премии и/или вступивший в силу настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии наступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	востановления Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу востановления Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выплатоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость понесенных оценочных услуг (в случае их заказанного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Башновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

(подпись)
М.П.
О.А. Мирская
На основании Договора № 02-15-17 от 03.01.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается проявлением от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКТЮ 75058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлечение к ответственности третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговорок, перечисленных в статье 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражной страховой комиссией факт привлечения юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, к ответственности 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 неисполнения 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 признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (полной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выдана до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Владельцами, т.е. расходы, которые понес, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования ознакомлен. 8.5. Договор оформлен О.И.Битковой.
8. Заключительные положения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
На основании Договора № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
160 (Сто шестьдесят) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.