

**«Утверждаю»**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Русоценка»**  
**М.А. Мокеев/**  
**07 марта 2024г.**



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24/478949225

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4

**Заказчик:** Акционерное общество «Тинькофф Банк»

**Исполнитель:** ООО «Русоценка»

**Дата составления Отчета:** 07 марта 2024г.

**Дата определения стоимости:** 07 марта 2024г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**  
к отчету об оценке №24/478949225 от 07 марта 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

**Заключение о рыночной стоимости**

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

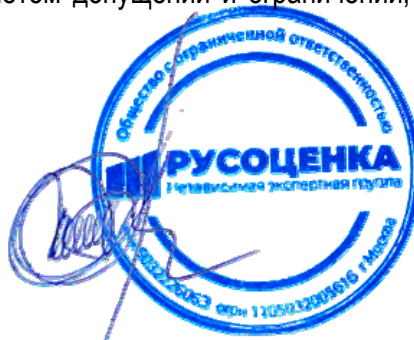
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4 по состоянию на 07 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....</b>	<b>9</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....</b>	<b>10</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>10</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>12</b>
<b>8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>12</b>
<b>9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>
<b>10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....</b>	<b>14</b>
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки .....	15
<b>11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
<b>12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>20</b>
<b>13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>21</b>
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости.....	21
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки .....	21
13.3 Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа- Югры на дату оценки .....	23
13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа- Югры.	24
13.5 Ценообразующие факторы.....	26
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	27
<b>14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>28</b>
14.1 Методика оценки объектов недвижимости .....	28
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	29
14.3 Основные этапы оценки .....	30
<b>15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>30</b>

<b>16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....</b>	<b>44</b>
<b>17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>45</b>
17.1 Декларация качества оценки .....	45
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки .....	45
<b>18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: .....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....</b>	<b>52</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....</b>	<b>55</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>58</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Лопух Светлана Антоновна (номер государственной регистрации №86-86/011-86/011/026/2015-45/1 от 08.07.2015г.)
Основание для проведения оценки:	Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО «Тинькофф Банк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Дата определения стоимости:	07 марта 2024г.
Дата составления Отчета:	07 марта 2024г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО "Тинькофф Банк" (номер государственной регистрации №86:07:0102004:10338-86/137/2020-2 от 13.05.2020г.)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</li><li>2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.</li><li>3. Приведенные в отчете величины стоимости</li></ol>

действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля
сравнительный:	2 982 763	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

## 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.

8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет ответственности за достоверность выполненных расчетов.



16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

18. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

20. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

21. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

22. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.

23. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии – «требуется косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

---

**Наименование организации:** Акционерное общество «Тинькофф Банк»

**Реквизиты:** ИНН 7710140679, КПП 771301001

**Местонахождения:** Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

---

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	<b>ООО «Русоценка»</b>
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20082/23 от 07.04.2023 г., действующий с 01.05.2023 г. по 30.04.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:info@rusvalue.ru">info@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Оценщик</b>	<b>Романов Сергей Александрович</b>
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в ФГБОУ ВПО «Братский государственный университет», диплом ОК №16520 от 02.07.2012, присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000085 от 20.02.2014 по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 820, включен в реестр 14.07.2016.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 030205-1 от 01.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого"

имущества" № 028499-2 от 18.08.2021 г.

Степень участия в проведении исследования

Методология, расчет, оформление

Информация о страховании гражданской ответственности:

Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 07.04.2023 г. № 0991R/776/20083/23 действует по 30.04.2024 г., страховая сумма – 30 000 000 руб.

Стаж в оценочной деятельности  
Трудовой договор:

с 2012 года

Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности начальника отдела оценки имущества с 01.07.2018 г.

Место нахождения Оценщика:  
Почтовый адрес:

по месту нахождения Исполнителя

по месту нахождения Исполнителя

Адрес электронной почты:

romanov@rusvalue.ru

Номер контактного телефона:

8-495-369-68-67 (доб. 103)

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта 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 оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Помощник оценщика**

**Лебезова Мария Александровна**

Сведения о профессиональном образовании:

Высшее образование в Смоленском государственной университете, диплом 106705 0171890, регистрационный номер 0365 от 20.06.2014г., присвоена квалификация юрист по специальности «Юриспруденция»

Профессиональная переподготовка в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки

Степень участия в проведении исследования	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом регистрационный №2018/050-8384 от 31.08.2018г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2014 года
Трудовой договор:	Методология, расчет, оформление Трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности помощника оценщика
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.lebezova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 301)

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

## 8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д бе, кв 4
Правообладатель (-ли)	Лопух Светлана Антоновна (номер государственной регистрации №86-86/011-86/011/026/2015-45/1 от 08.07.2015г.)
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО "Тинькофф Банк" (номер государственной регистрации №86:07:0102004:10338-86/137/2020-2 от 13.05.2020г.)
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля
Ограничения и пределы применения полученной	– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое

<b>ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>	<p>будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>– В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>– «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>
---------------------------	--

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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 N2)".

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.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### 10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «требуется косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru/">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

## 10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-60794185 от 01.03.2024г.; .
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

## 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

**Таблица.1 Основные характеристики здания**

Показатель	Значение
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4
Административный округ, район	Октябрьский район
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	3
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	2014
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	свайный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	кирпичные
перекрытия	перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
проемы дверные	МДФ
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Квартирное отопление (котел)
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	1 985
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	1 754
Нормативный срок службы здания, лет	125

**Таблица.2 Основные характеристики помещений**

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	2
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	57,70

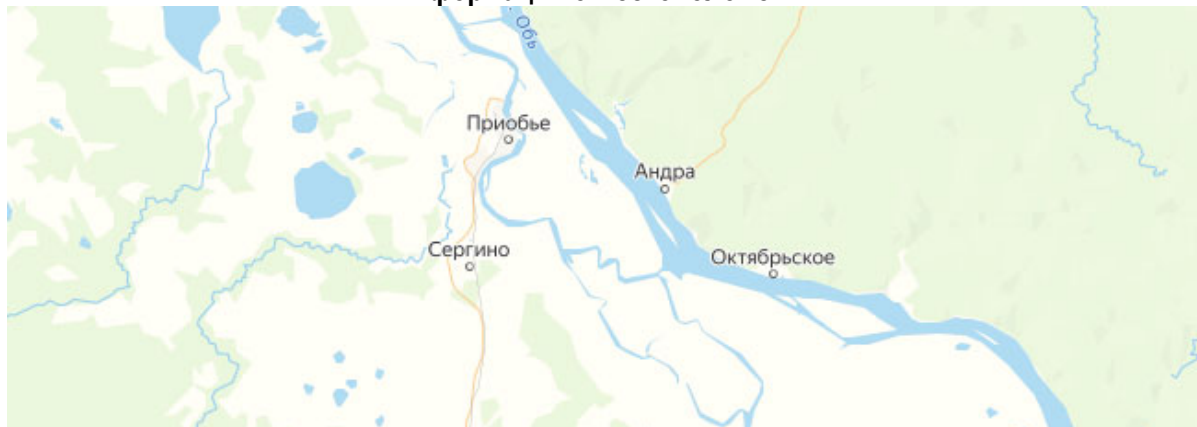


Показатель	Значение
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

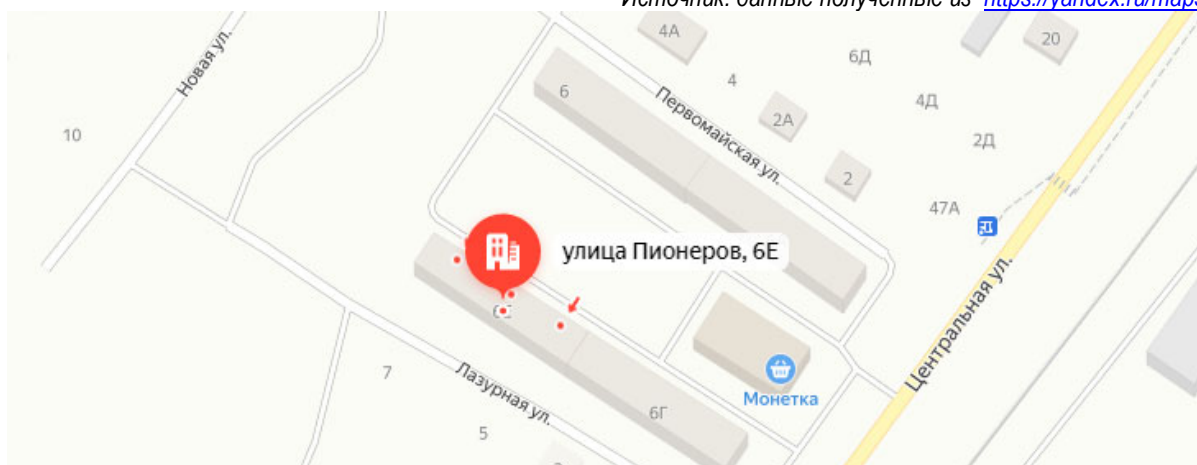
**Таблица.3 Характеристика местоположения**

Показатель	Значение
Регион	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
населенный пункт	пгт. Приобье
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Центральная
типы маршрутов	автобус, маршрутное такси
ближайшие крупные магистрали	ул. Центральная
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	3,9
от ближайших крупных магистралей, км	0.2
Парковка	есть
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

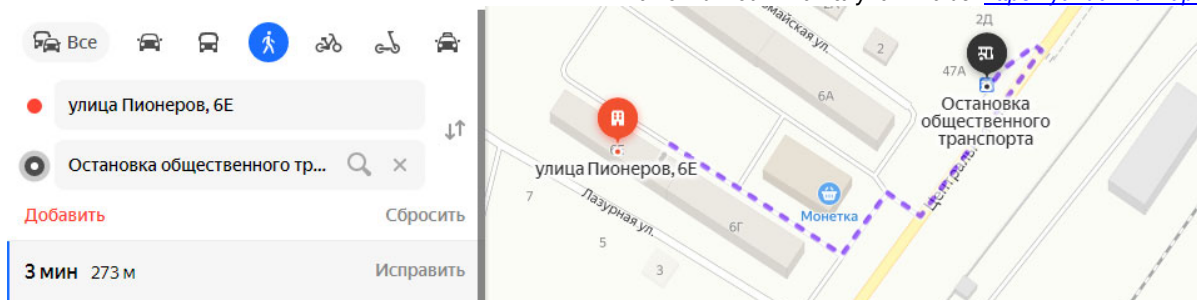
### Информация о местоположении



**Рис. 1** Расположение пгт. Приобье на фрагменте карты Ханты-Мансийского автономного округа - Югра  
 Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 2** Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города  
 Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 3** Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта  
 Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

**Приобье** — посёлок городского типа в Октябрьском районе Ханты-Мансийского автономного округа России. Речной порт на Обской протоке Алёшкинской, конечная железнодорожная станция на линии от Ивделя.

Во время весеннего половодья окрестности сильно подтопляются, и посёлок со всех сторон оказывается окружён водой. Обь в этих местах разливается на 8—10 км. В это время единственная связь по земле — автомобильная и железная дороги, построенные на насыпи.

В посёлок заходит тупиковая однопутная неэлектрифицированная железная дорога. Имеется одноимённая железнодорожная станция, с которой осуществляется дальнейшее сообщение, поезд № 6975/6976 маршрутом Приобье — Серов, фирменный поезд «Северный Урал» № 083/084 маршрутом Приобье — Москва, поезд № 351/352 маршрутом Приобье — Уфа, поезд № 611/612 маршрутом Приобье — Анапа (в летнее время), Приобье — Екатеринбург (2 поезда № 337/338 и № 343/344). Тупиковой автодорогой соединен с городом Нягань, в которой

имеется разветвление в три стороны. В зимнее время на Оби разворачивается зимняя ледовая переправа, соединяющая Приобье с посёлком Андра, длиной 2250 м. Практически в том же месте находится пересечение 18 магистральных трубопроводов с рекой Обью и её протокой Алёшкинской. Трубопроводы проложены дюкерным способом (под водой).

Также ходят речные пассажирские суда типа Заря из Октябрьского и Перегребного.

Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BE%D0%B1%D1%8C%D0%B5\\_\(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BE%D0%B1%D1%8C%D0%B5_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3))

### **Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах**

#### **Таблица.4 Выводы по результатам проверки**

1.	Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

### Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>1</sup> ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности<sup>2</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

<sup>1</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

<sup>2</sup> Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

**Вывод:** ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

### **13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

#### **13.1 Классификация объектов рынка недвижимости**

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

#### **13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки**

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

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

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства

ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

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

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

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

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%). В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossijskoj\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoj_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

### 13.3 Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа-Югры на дату оценки

Тюменьстат опубликовал основные показатели социально-экономического положения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2023 года.

Индекс промышленного производства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в январе-декабре 2023 года к соответствующему периоду 2022 года составил 97,6%.

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено в действие (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) 955,3 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, что составило 108,8% к январю-декабрю 2022 года.

Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2023 года составил 2239,6 млн тонно-километров или 104,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в округе составил 557635,2 млн рублей и увеличился на 9,4% (в сопоставимых ценах) в сравнении с соответствующим периодом 2022 года.

В январе-декабре 2023 года населению округа оказано платных услуг во всех секторах реализации, по оценке, на 165107,5 млн рублей, что составило 103,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

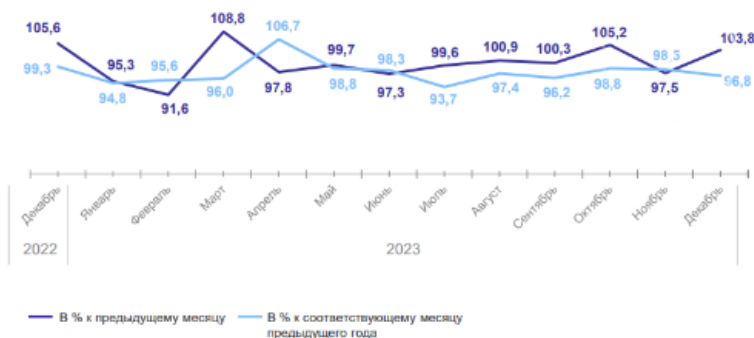
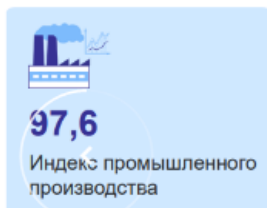
В декабре 2023 года индекс потребительских цен составил 100,8% относительно предыдущего месяца, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника организаций в январе-ноябре 2023 года составила 103642 рубля или 107,9% в реальном исчислении к январю-ноябрю 2022 года.

#### ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

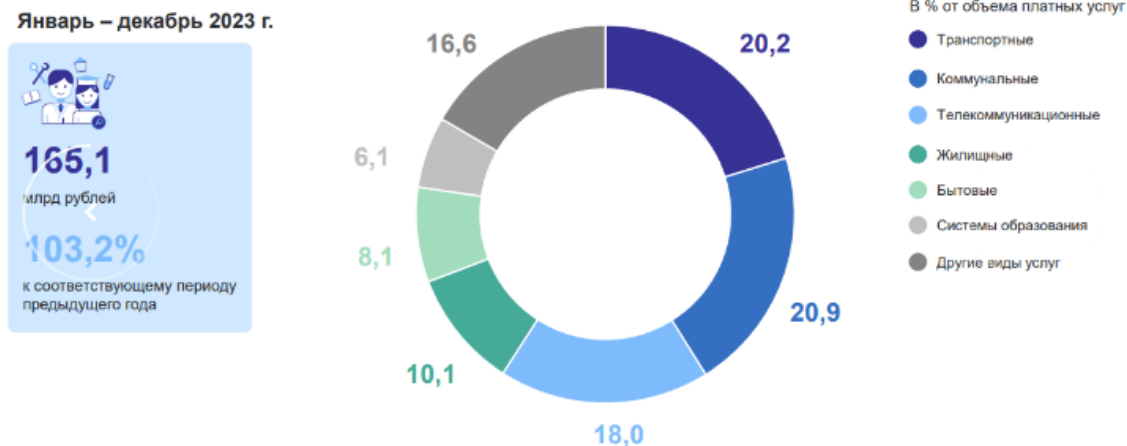
ТЮМЕНЬСТАТ

Январь – декабрь 2023 г.  
к январю – декабрю 2022 г., %



## ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

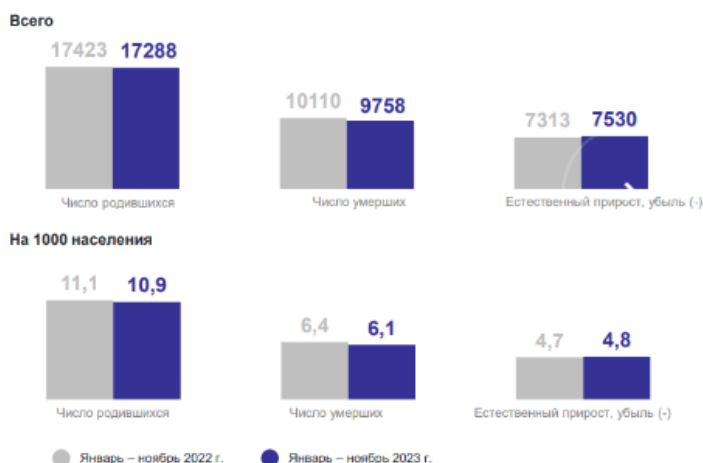
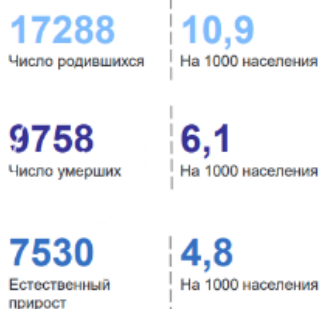
ТЮМЕНЬСТАТ



## ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ

ТЮМЕНЬСТАТ

Январь – ноябрь 2023 г., человек



Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/news/document/231177>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

### 13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Растущие ставки по ипотеке снизили спрос на продажу вторичного жилья и подогрели интерес к аренде недвижимости. Казалось бы, в этой ситуации цены на «вторичку» в Югре должны обвалиться, а количество арендаторов увеличиться в разы, но, увы, все наоборот.

Рынок недвижимости Югры специфический. Например, если сравнивать количество предложений на «вторичку» Нижневартовска и Сургута с показателями прошлого года, то на октябрь 2023-го объем снизился на 25,6% и 9,1% соответственно. При этом в Ханты-Мансийске количество недвижимости в старом жилом фонде увеличилось на 16,7% (год к году). Муксун.fm поинтересовался у экспертов, что происходит на рынке жилья, выгодно ли покупать или лучше жить на съеме и что дальше будет происходить с ценами на новостройки и вторичку.

Как пояснил Муксун.fm коммерческий директор «Авито Недвижимости» Николай Попов, больше всего интерес к вторичному жилью снизился у жителей Сургута. С начала года спрос уменьшился на 30,8%. Наибольший пик падения пришелся на конец лета и осень, где за 2 месяца спрос на недвижимость упал на 21,8%.



«Спрос на старый жилищный фонд сократился и в Нижневартовске. За год он уменьшился на 5,5%, при этом за август и сентябрь наблюдался интерес ко „вторичке“ (+2%). В сравнении с началом лета активность покупателей увеличилась почти на четверть (+24,8%). В Ханты-Мансийске за год спрос на вторичное жилье почти не изменился (-0,7%), а за последние два месяца он вырос на 7,8%. В Сургуте особенно заметно ослабление активности покупателей. С начала года падение спроса составило 30,8%», — пояснил коммерческий директор «Авито Недвижимости» Николай Попов.

Что касается рынка новостроек в ХМАО, то в северных регионах он не так хорошо развит, как вторичный, однако интерес к первичному жилью во всех трех городах за год вырос. Так, в Нижневартовске — на 22,2%, в Сургуте и Ханты-Мансийске — на 3,3% и 2,6% соответственно.

Интересно, что с августа, когда начались изменения на ипотечном рынке — спрос на приобретение нового жилья в Сургуте и Нижневартовске снизился на 10,8% и 9,2% соответственно. А вот в Ханты-Мансийске первичная недвижимость продолжила активно развиваться — с конца лета спрос на новые квартиры в городе вырос на 7%.

В агентстве «Самолет Плюс» Муксун.fm рассказали, что несмотря на повышение Центробанком ключевой ставки, цены на жилье продолжают расти и причина проста — недостаток предложений.

«Да, спрос упал, но цены как росли, так и продолжили расти. Мы ожидали снижение из-за удорожания ипотечных кредитов, но люди продолжают рассматривать варианты первичного и вторичного жилья и заключать сделки. Многие надеются, что им удастся изменить условия платежа, если ставка снизится», — рассказали в агентстве недвижимости «Самолет Плюс».

Как отметили в «Авито Недвижимость», если на начало 2023 года средняя стоимость вторичного жилья в Сургуте составляла 6 млн рублей, то к осени она выросла до 6,65 млн рублей (+10,8%). Подчеркнем, что из них 2,3% цена на «вторичку» набрала за последние несколько месяцев. Что касается ценника в Нижневартовске, то он вырос на 13,7% (с 3,95 до 4,49 млн рублей), с августа рост «вторички» наблюдался на 4,4%. В Ханты-Мансийске стоимость практически не менялась — с 5,9 до 5,98 млн рублей (+1,4%).

С «первичкой» все сложно. Особенно в Нижневартовске, где рынок нового жилья — малоразвит. За год он увеличился в 4,2 раза за счет новых объектов. Средняя стоимость новой квартиры «прибавила» 6,6% (с 4,55 млн до 4,85 млн рублей) за год, из них почти 4% за последние четыре месяца.

В то же время в Сургуте за год экспозиция нового жилья выросла на 21,5%, а в Ханты-Мансийске на 98,7%.

«Что касается среднего ценника на новые квартиры в Сургуте, то здесь средняя стоимость объектов снижается, в том числе из-за того, что объем предложения растет быстрее, чем показатели спроса. В итоге падение с 7,1 млн до 6,2 млн рублей за год (или -12,8%). Стоит отметить, что при снижении общей стоимости лота средняя стоимость квадратного метра в новой квартире растет: +13,7% за год. Такая ситуация на рынке новостроек в Сургуте свидетельствует о том, что квартиры по размеру становятся меньше. Как следствие, средняя стоимость целого объекта снижается, а цена за „квадрат“ — наоборот, растет», — отмечает Николай Попов.

Больше всех рост цен на новостройки ощутили жители Ханты-Мансийска. Средняя стоимость квартир за год выросла на 43,1% (с 5,16 млн до 7,38 млн рублей), при этом за последние 4 месяца увеличение составило 10%.

Несмотря на рост ключевой ставки с 13 до 15% и изменение ипотечных условий, югорчане по-прежнему стремятся купить квартиру даже под высокий процент, надеясь на реструктуризацию. Исключение составляют жители Сургута. Там резко снизился спрос сразу на все три сегмента жилья — аренду, «первичку» и «вторичку».

Активно интересуются недвижимостью, как в новостройках, так и в старом жилом фонде жители Ханты-Мансийска, однако за резким спросом растет и цена. Вартовчане, которым повезло меньше всех с застройщиками ничего не приходится, как скупать вторичное жилье, даже при росте ставки по ипотеке.

Независимый Аналитик Дмитрий Адамидов считает, что до сих пор люди рассматривают приобретение квартиры как вложение денег. И, чтобы упали цены нужно, чтобы все стали резко продавать, а этого, как мы видим, нет. В России не построили столько жилья, чтобы все поняли, что оно стало не нужным. Поэтому в настоящее время рынок находится в стагнации: цены завышенные, даже при высоких ставках, но никого это не интересует. И в ближайшее время ситуация не изменится.

Источник информации: <https://muksun.fm/news/2023-11-13/spros-ruhnul-no-ne-tsena-chto-proishodit-s-vedvizhimostyu-v-gorodah-hmao-3098138>

### 13.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество

предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

Таблица 9. Ценообразующие факторы.  
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,30
2	Состояние отделки	0,06
3	Уровень отделки квартиры	0,05
4	Количество комнат	0,04
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
6	Стадия строительства (для новостроек)	0,04
7	Этаж	0,03
8	Развитость инфраструктуры	0,03
9	Материал стен	0,03
10	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
11	Тип (планировка) квартиры	0,03
12	Площадь кухни	0,03
13	Транспортная доступность	0,02
14	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
15	Наличие балкона/лоджии	0,02
№	Наименование фактора	Значимость фактора
16	Видовые характеристики квартиры	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
24	Передаваемые права	0,02
25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
27	Количество санузлов	0,01
28	Типичный срок экспозиции	0,01
29	Высота потолка	0,01

### 13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

#### Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, Крымская ул., 12А	3 300 000	49,7	66 398	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et._3162073276">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et._3162073276</a>
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, ул. Строителей, 28А	3 000 000	49,9	60 120	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et._1965407980">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et._1965407980</a>
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, Крымская ул., 41А	3 500 000	85,2	41 080	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/3-k_kvartira_852_m_14_et._2160779795">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/3-k_kvartira_852_m_14_et._2160779795</a>
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, мкр-н Газовиков, 26Г	3 000 000	55,9	53 667	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et._1561858135">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et._1561858135</a>
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, мкр-н Юбилейный, 6	3 750 000	78	48 077	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_22_et._1978323960">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_22_et._1978323960</a>
<b>Среднее значение</b>		<b>3 310 000</b>		<b>53 869</b>	
<b>Минимальное значение</b>		<b>3 000 000</b>		<b>41 080</b>	
<b>Максимальное значение</b>		<b>3 750 000</b>		<b>66 398</b>	

## 14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

### 14.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

## **14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости**

### Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

### Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью,

необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

#### Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

### **14.3 Основные этапы оценки**

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

## **15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

### **Выбор сопоставимых объектов**

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов  $y_i$ , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{C_i - C_{ki}}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где  $y_i$  – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

$x_i$  – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

$C_i$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога до корректировок;

$C_{ki}$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога после корректировок;

$a$  – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где  $V$  – стоимость объекта оценки;

$P_i$  – цена  $i$ -го аналога;

$\Delta P_{ij}$  – корректирующая поправка цены  $i$ -го аналога на различие с объектом оценки по  $j$ -му ценообразующему фактору;

$W_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$k$  – количество анализируемых ценообразующих факторов.

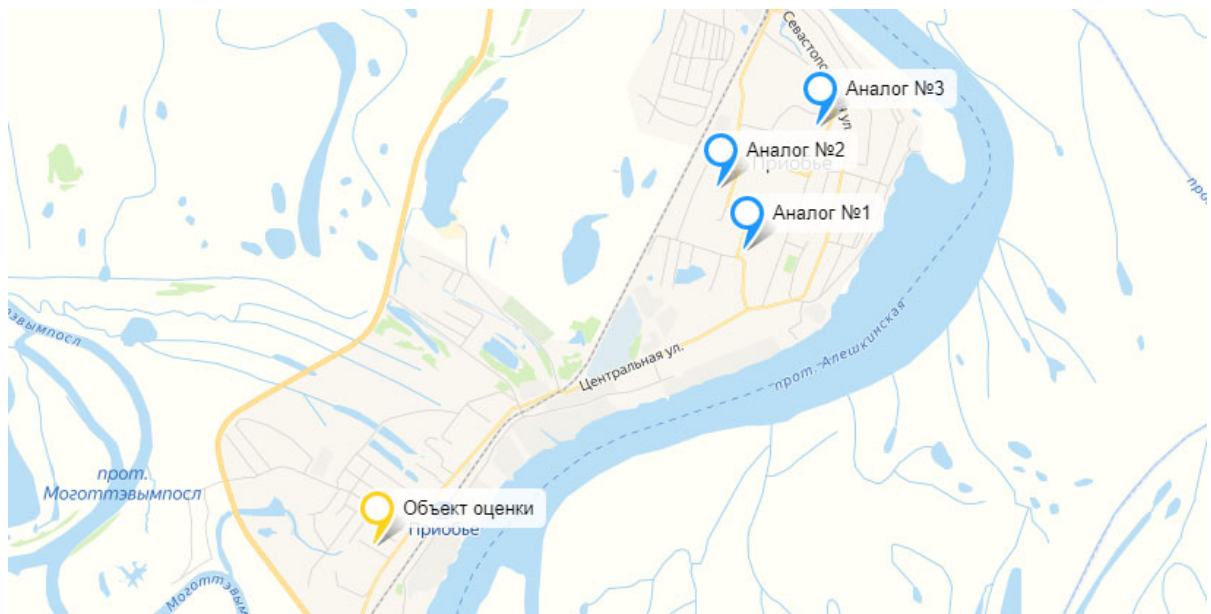
**Таблица.7 Информация об объектах-аналогах**

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et_3162073276">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et_3162073276</a>	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et_1965407980">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et_1965407980</a>	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et_1561858135">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et_1561858135</a>



Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Дата предложения	26.02.2024	01.03.2024	12.02.2024
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, Крымская ул., 12А	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, ул. Строителей, 28А	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, мкр-н Газовиков, 26Г
Площадь квартиры, кв.м	49,7	49,9	55,9
Цена квартиры, руб.	3 300 000	3 000 000	3 000 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	66 398	60 120	53 667
Количество комнат	2	2	2
Этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	нет	да
Наличие мебели	нет	нет	нет
Состояние отделки	современный	современный	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка



**Рис. 4** Расположение объектов-аналогов и объекта оценки  
 Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «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 оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

## Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 252, таб. 136

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 136

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

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому современному жилью. Скидка составит **5,2%**.

### Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношении собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

#### Корректировка на условия финансирования

По данному критерию нет точных данных от участников сделки, но Оценщик допускает, что все платежи по сопоставимым продажам осуществляются в денежных средствах единовременным платежом. Корректировка не вносится.

#### Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

#### Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в феврале-марте 2024г. Корректировка не вносится.

#### Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

#### Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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

Объект-аналог №3 расположен в панельном доме, согласно Справочнику применена корректировка в размере 1,08 или 8%.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в хорошем состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

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

Объекты-аналоги №1, №3 расположены на средних этажах, согласно Справочнику применена корректировка в размере 0,92 или -8%.

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены (квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

**График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)**

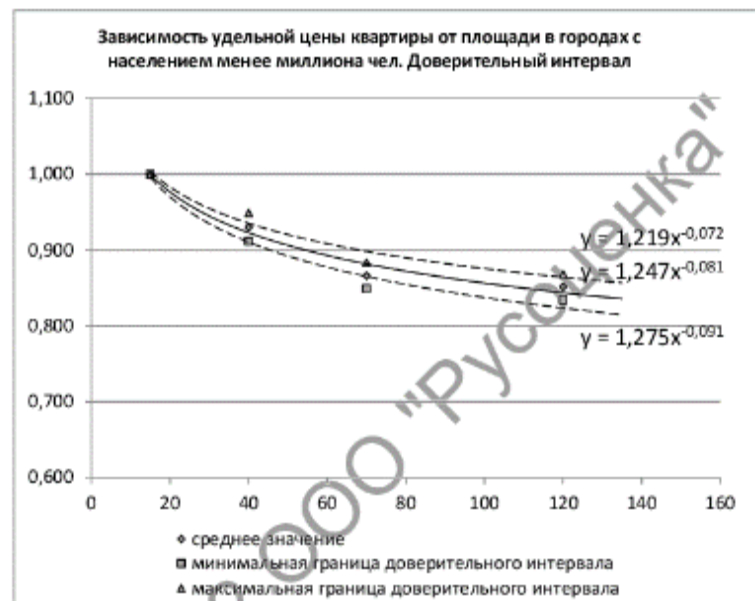


Рис. 32<sup>22</sup>

Расчёт производится на основании формулы:  $y = 1,247x^{-0,081}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	57,7	49,7	49,9	55,9
Постоянная	1,247	1,247	1,247	1,247
степень	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081
Коэффициент	0,8979	0,9088	0,9085	0,9002
Величина корректировки		-1,20%	-1,17%	-0,26%

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с элементом сравнения «общая площадь». Согласно Справочнику оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой причине корректировка на количество комнат не применяется.

### Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

#### Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		Изолированные	Смежные/частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/частично смежные	0,92	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

### Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

### **Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Таблица 91

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

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	современный	современный	современный
Корректировка на состояние отделки, руб.		-5 182	-5 182	-5 182
Корректировка на состояние отделки, %		-9,06%	-9,20%	-10,28%

### Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statielt.ru/>. В данном случае корректировка не применялась.

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

### Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

#### *Матрица коэффициентов*

Таблица 98

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

Объекты-аналоги №1, №2, №3 имеет раздельный санузел, согласно Справочнику применена корректировка в размере 1,01или 1%.

### Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

#### *Матрица корректирующих коэффициентов*

Таблица 79

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

Объект-аналог №2 без балкона/лоджии, согласно Справочнику применена корректировка в размере 1,08 или 8%.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

**Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et._3162073276">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et._3162073276</a>	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et._1965407980">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et._1965407980</a>	<a href="https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et._1561858135">https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et._1561858135</a>
Дата предложения	-	26.02.2024	01.03.2024	12.02.2024
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, Крымская ул., 12А	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, ул. Строителей, 28А	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, мкр-н Газовиков, 26Г
Площадь квартиры, кв.м	57,7	49,7	49,9	55,9
Цена квартиры, руб.		3 300 000	3 000 000	3 000 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		66 398	60 120	53 667
Количество комнат	2	2	2	2
Этаж	первый этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	нет	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	требует косметического ремонта	современный	современный	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
<b>РАСЧЕТ</b>				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности



Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Условия финансирования	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Условия продажи	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Дата предложения	<b>07.03.2024</b>	<b>26.02.2024</b>	<b>01.03.2024</b>	<b>12.02.2024</b>
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Статус населенного пункта	<b>Прочие населенные пункты</b>	<b>Прочие населенные пункты</b>	<b>Прочие населенные пункты</b>	<b>Прочие населенные пункты</b>
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Местоположение в пределах населенного пункта	<b>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</b>	<b>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</b>	<b>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</b>	<b>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</b>
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Тип парковки	<b>организованная</b>	<b>организованная</b>	<b>организованная</b>	<b>организованная</b>
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	50 877
Материал стен	<b>кирпичные</b>	<b>кирпичные</b>	<b>кирпичные</b>	<b>панельные</b>
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	54 947
Состояние дома	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		62 946	56 994	54 947
Этаж расположения	<b>первый этаж</b>	<b>средний этаж</b>	<b>первый этаж</b>	<b>средний этаж</b>
Корректировка на этаж		-8,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость		57 910	56 994	50 551
Видовые характеристики	<b>без видовых характеристик</b>	<b>без видовых характеристик</b>	<b>без видовых характеристик</b>	<b>без видовых характеристик</b>
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 910	56 994	50 551
Площадь квартиры, кв.м	<b>57,70</b>	<b>49,70</b>	<b>49,90</b>	<b>55,90</b>
Корректировка на площадь		-1,20%	-1,17%	-0,26%
Скорректированная стоимость		57 214	56 327	50 421
Тип комнат	<b>изолированные</b>	<b>изолированные</b>	<b>изолированные</b>	<b>изолированные</b>
Корректировка на тип комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 214	56 327	50 421
Состояние отделки	<b>требует косметического ремонта</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>
Корректировка на состояние отделки, руб.		-5 182	-5 182	-5 182
Корректировка на состояние отделки, %		-9,06%	-9,20%	-10,28%
Скорректированная стоимость		52 032	51 145	45 239
Наличие мебели	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 032	51 145	45 239
Тип санузла	<b>совмещённый</b>	<b>раздельный</b>	<b>раздельный</b>	<b>раздельный</b>
Корректировка на тип санузла		1,00%	1,00%	1,00%
Скорректированная стоимость		52 552	51 657	45 692
Наличие балкона/лоджии	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
Корректировка на наличие		0,00%	8,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
балкона/лоджии				
Скорректированная стоимость		52 552	55 789	45 692
Общая валовая коррекция		19,26%	19,37%	27,53%
Валовая коррекция по всем объектам		66,16%	66,16%	66,16%
Весовой коэффициент		0,354	0,354	0,292
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		<b>51 694</b>		
Стоимость объекта оценки, руб.		<b>2 982 763</b>		

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля.**

## 16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

**Таблица.9 Согласование полученных результатов**

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	2 982 763
сравнительный:	100	2 982 763	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4 по состоянию на 07 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля

## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 17.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

### 17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4 по состоянию на 07 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 57,70 кв.м, кадастровый номер: 86:07:0102004:10338, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пионеров, д 6е, кв 4	2 982 763 Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят три рубля

Оценщик


 Романов С.А.

Помощник оценщика


 Лебезова М.А.


## 18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-60794185 от 01.03.2024г.; .

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



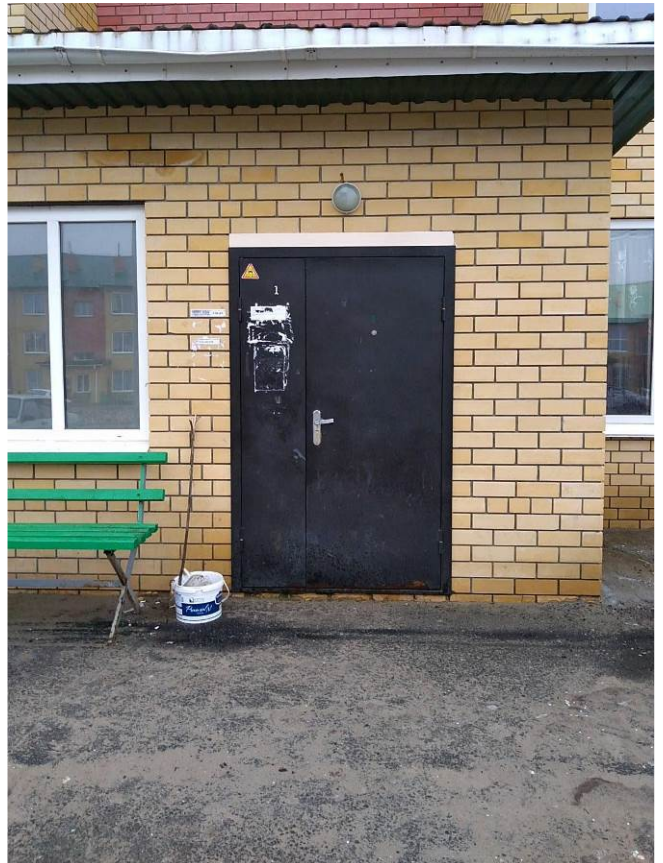
**Фото 1**



**Фото 2**



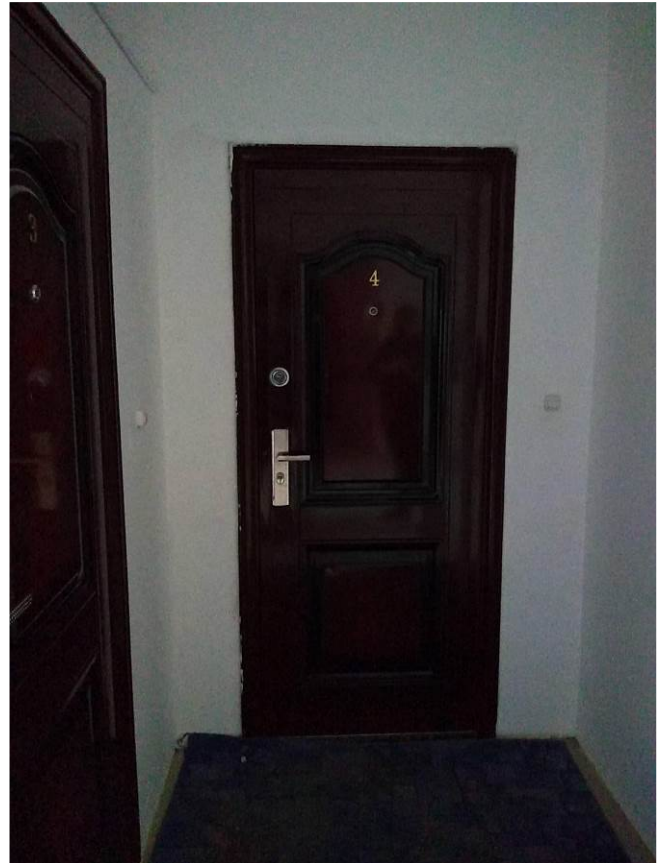
**Фото 3**



**Фото 4**



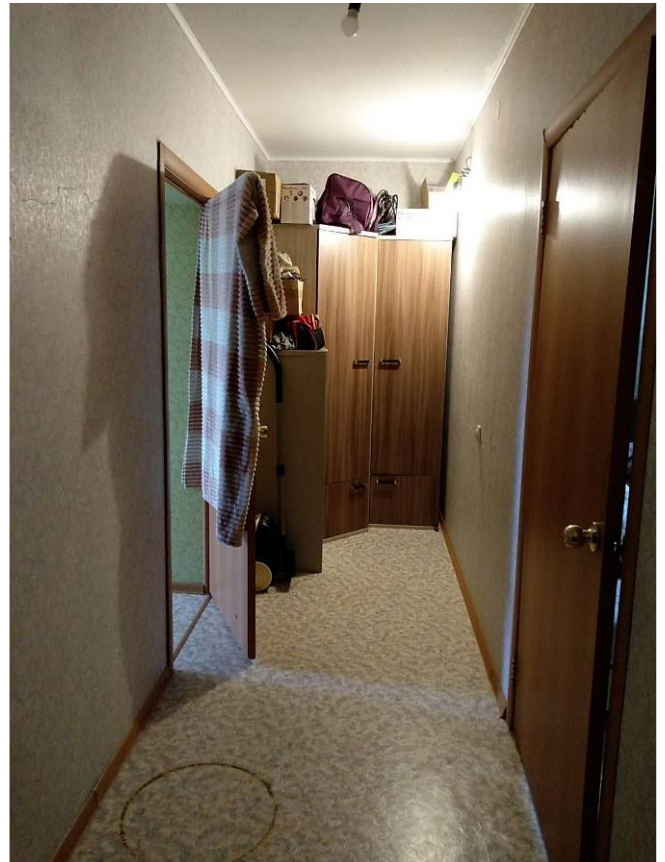
**Фото 5**



**Фото 6**



**Фото 7**



**Фото 8**





Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13

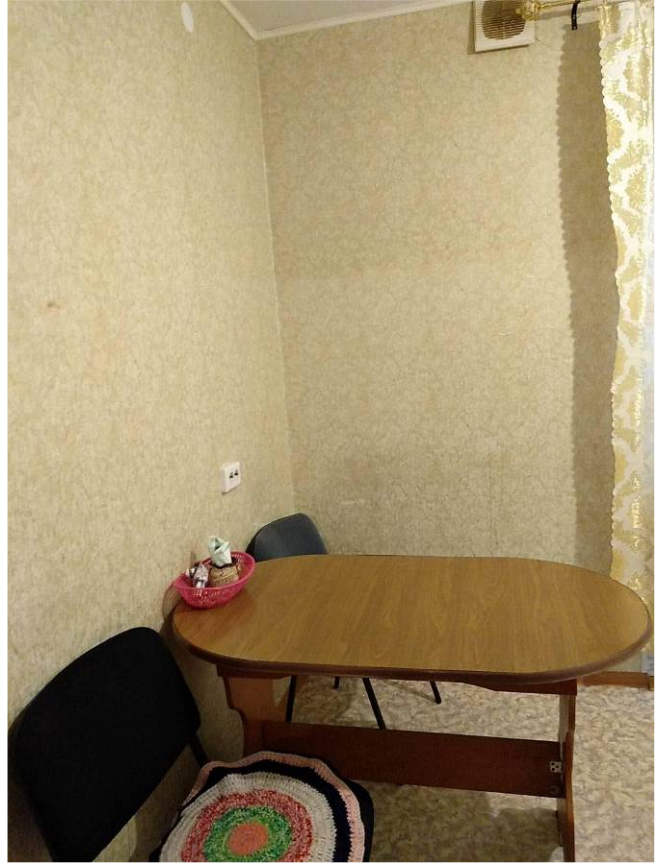


Фото 14



Фото 15

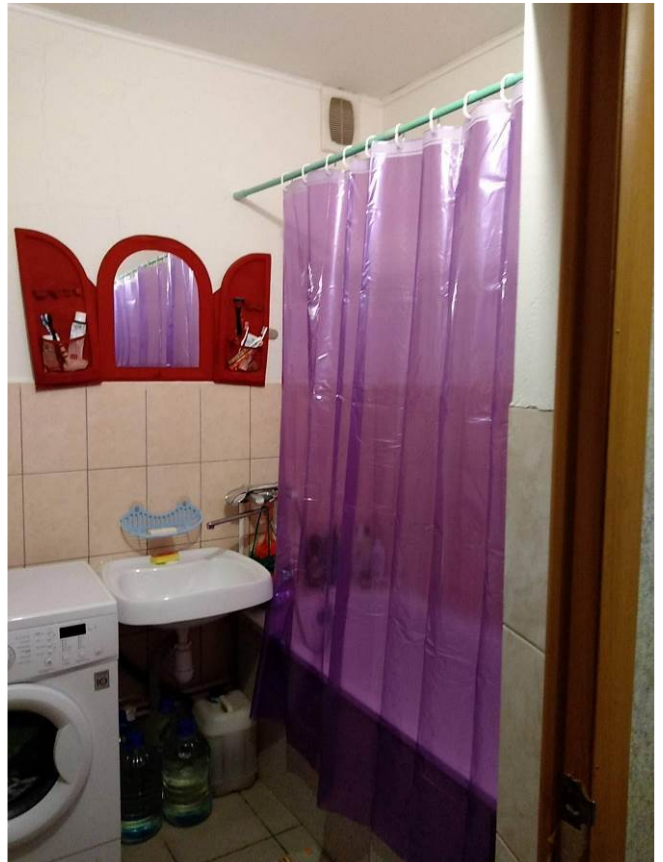


Фото 16



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_497\\_m\\_45\\_et\\_3162073276](https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_497_m_45_et_3162073276)

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Avito' logo and search options. The main content area displays a real estate listing for a 2-room apartment in Priobye. The listing includes a large photo of a kitchen, a price tag of 3,300,000 RUB, and several interactive buttons: 'Показать телефон', 'Написать сообщение', 'Рассчитать ипотеку', and 'Спросите у продавца'. There's also a small advertisement for 'Это место приносит удачу' (This place brings good luck) featuring a Maneki-neko figurine.

### О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: <b>раздельный</b>
Общая площадь: 49.7 м²	Окна: <b>во двор, на солнечную сторону</b>
Площадь кухни: 9 м²	Ремонт: <b>косметический</b>
Жилая площадь: 30 м²	Мебель: <b>кухня</b>
Этаж: 4 из 5	Техника: <b>холодильник, стиральная машина</b>
Балкон или лоджия: <b>лоджия</b>	Способ продажи: <b>свободная</b>
Тип комнат: <b>изолированные</b>	Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>
Высота потолков: 2.6 м	

### Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, Крымская ул., 12А

### Описание

Квартира очень тёплая ,светлая рядом магазины ,школы,остановка все в шаговой доступности.Горячая вода круглый год,небольшая кварплата. Обременения на квартиру отсутствует .Торг

### О доме

Тип дома: <b>кирпичный</b>	Этажей в доме: <b>5</b>
Год постройки: <b>2012</b>	Двор: <b>детская площадка</b>

№ 3162073276 · 26 февраля в 13:15 · 756 просмотров (+2 сегодня)

**Аналог №2**

[https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_499\\_m\\_12\\_et\\_1965407980](https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_12_et_1965407980)

**О квартире**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Количество комнат: 2             | Санузел: <b>раздельный</b>                                      |
| Общая площадь: 49.9 м²           | Окна: <b>во двор, на солнечную сторону</b>                      |
| Площадь кухни: 8 м²              | Ремонт: <b>косметический</b>                                    |
| Жилая площадь: 40 м²             | Мебель: <b>кухня, хранение одежды</b>                           |
| Этаж: 1 из 2                     | Техника: <b>холодильник, стиральная машина, водонагреватель</b> |
| Тип комнат: <b>изолированные</b> | Способ продажи: <b>свободная</b>                                |
| Высота потолков: 2.8 м           | Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>                             |

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, ул. Строителей, 28А

**Описание**

Обменяю квартиру в Приобье на г.Нягань,на однокомнатную ,дом капитальный не деревянный,один взрослый собственник,остаётся кое что из мебели,рассмотрим варианты ,либо продажа ,не сдаётся и не планируем сдавать

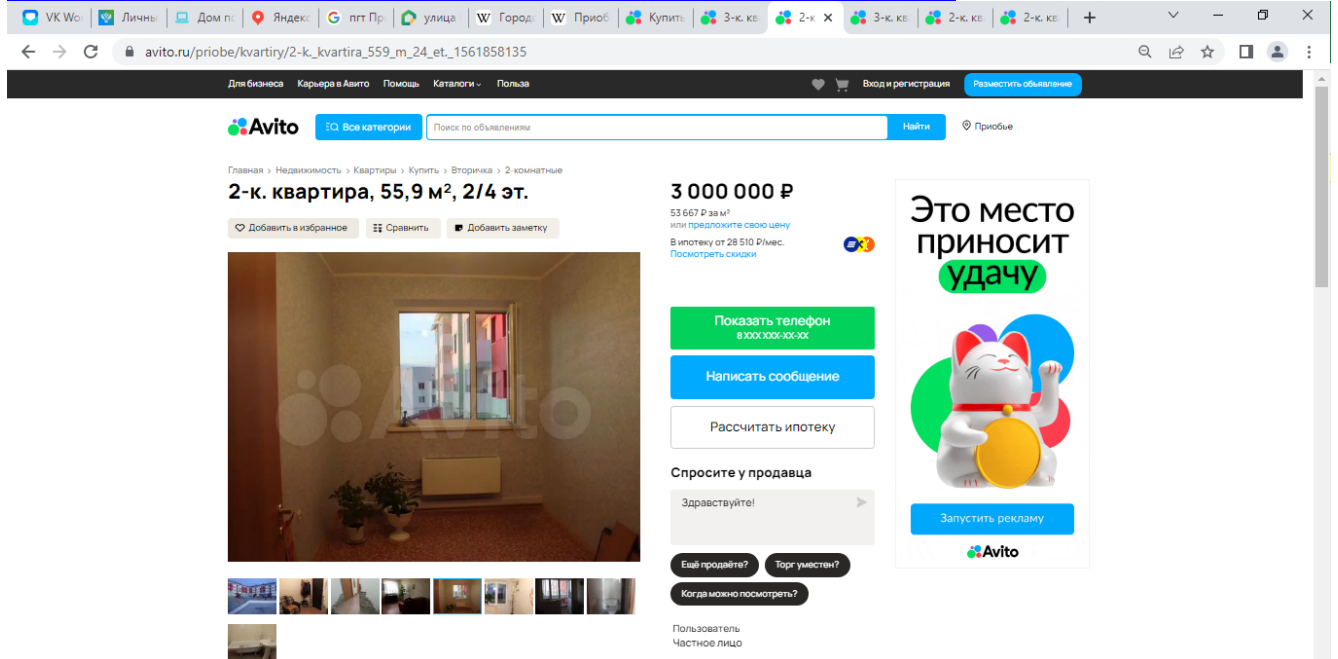
**О доме**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Тип дома: <b>Кирпичный</b> | Парковка: <b>Открытая во дворе</b>  |
| Год постройки: 2010        | Двор: <b>Детская площадка / Спортивная площадка / Закрытая территория</b> |
| Пассажирский лифт: 0       | Этажей в доме: 3  |
| Грузовой лифт: 0           |   |

№1965407980 · 1 марта в 08:37 · 2320 просмотров (+1 сегодня)

**Аналог №3**

[https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_559\\_m\\_24\\_et\\_1561858135](https://www.avito.ru/priobe/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_24_et_1561858135)



**О квартире**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Количество комнат: 2             | Санузел: <b>раздельный</b>                                      |
| Общая площадь: 55.9 м²           | Окна: <b>во двор</b>  |
| Площадь кухни: 10 м²             | Ремонт: <b>косметический</b>                                    |
| Жилая площадь: 28.4 м²           | Техника: <b>холодильник, стиральная машина, водонагреватель</b> |
| Этаж: <b>2 из 4</b>              | Способ продажи: <b>свободная</b>                                |
| Балкон или лоджия: <b>балкон</b> | Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>                             |
| Тип комнат: <b>изолированные</b> |   |

**Расположение**

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Октябрьский р-н, пгт. Приобье, мкр-н Газовиков, 26Г

**Описание**

Капитальный дом. Хороший район, ухоженная квартира. Все счетчики и фильтры на воду. Газ, автономное газовое отопление и горячая вода; за счет этого чрезвычайно низкие коммунальные платежи. Высокоскоростной Интернет, телефон. Хорошие соседи. Малое количество квартир в подъезде. Ухоженный двор и детская площадка. ТСЖ. Торг уместен. Можно под ипотеку и другие программы

**О доме**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Тип дома: <b>блочный</b> | Двор: <b>детская площадка, спортивная площадка</b> |
| Этажей в доме: <b>4</b>  | Парковка: <b>открытая во дворе</b>                 |
| В доме: <b>газ</b>       |  |

№ 1561858135 · 12 февраля в 20:11 · 4875 просмотров (+3 сегодня)

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.02.2024, поступившего на рассмотрение 01.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60794185			
Кадастровый номер:	86:07:0102004:10338		
Номер кадастрового квартала:	86:07:0102004		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт Приобье, ул Пioneров, д 6е, кв 4		
Площадь:	57.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1706344.21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:07:0102004:10320		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Навалихин Алексей Витальевич, дата завершения кадастровых работ: 05.11.2014		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005087401СВ380203576АСТС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60794185			
Кадастровый номер:	86:07:0102004:10338		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Романенков Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", 7710140679		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005087401СВ380203576АСТС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60794185		Кадастровый номер: 86:07:0102004:10338	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лопух Светлана Антоновна, 05.04.1977, гор.Серов Свердловской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 13 №323686, выдан 18.12.2014, тп в пос.Приобье ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в Октябрьском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86/011-86/011/026/2015-45/1 08.07.2015 14:16:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.05.2020 07:39:03
	номер государственной регистрации:		86:07:0102004:10338-86/137/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2020 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0478949225, выдан 27.04.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

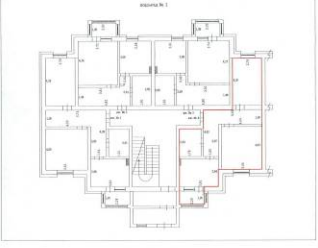
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60794185		Кадастровый номер: 86:07:0102004:10338	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.03.2024г. № КУВИ-001/2024-60794185		Кадастровый номер: 86:07:0102004:10338	
		Номер этажа (этажей): 1	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ПЛАН ЭТАЖА</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Лист № 1</p>  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1:100</p> <p style="margin: 0;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.40 - минимальный размер (МО)</li> <li>— стена, перегородка</li> <li>— граница участка образованного помещением</li> <li>— стена с окнами и дверью</li> </ul> </div>			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**

<b>ПОПИС № 0991R/776/20082/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		7 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20082/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525693	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Русоценка"</b> 127018, город Москва, ул Суцёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 мая 2023 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>30 апреля 2024 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 100 000 000 00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Русоценка"		<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального Директора Мокеева Максима Александровича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции по страхованию (Исполнительный региональный центр/Корпоративный блок/управление компании/бюро страхователя/Дирекция страхования ответственности) Булатского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор (Первичный документ) № 0991R/776/40119/22  
 Исполнитель: Кушнэр Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435,  
 kushnir@alfastrah.ru

<b>ПОЛИС №0991R/776/20083/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
г. Москва		7 апреля 2023 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20083/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Романов Сергей Александрович</b> Адрес регистрации или ИНН: 380502111521		
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2022 г.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: <b>30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»		
Романов Сергей Александрович 	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/правовой комитет/коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузирского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

Диплом является документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы в виде  
профессиональной деятельности.

Регистрационный номер 0085

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № **000085**

Настоящий диплом выдан Романову  
Сергею Александровичу

в том, что он (а) с « 01 » августа 2013 по « 20 » февраля 2014 прошил(а) профессиональную переподготовку и Фонде «Институт фондового рынка и управления» по программе: профессиональной переподготовки «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 20 » февраля 2014 удостоверяет право (соответствие квалификации) Романова  
Сергея Александровича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель Аттестационной комиссии  
Генеральный директор ИФРУ  Мойданов В.И.

Лицензия на образовательную деятельность № 028234 от 25.02.2011

---

**СВОД** | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«14» июля 2016г.  
Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре №820

**Специалист-оценщик**

**РОМАНОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Иркутская область, г. Братск  
Паспорт 25 10 №376286 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в г.г. Братске и Братском Р-не 07.06.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

**Президент НП СРО «СВОД»**  
Дата выдачи свидетельства **14.07.2016г.**

 **А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620085, г. Екатеринбург, ул. Луанская, д/я 112, тел. (343) 369-87-38



