VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-231224

Заказчик: ООО «Версо-Монолит Инвест»
Дата оценки: 27.12.2024 г.
Дата составления: 27.12.2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 8
4.1. Сведения о Заказчике оценки 8
4.2. Сведения об Исполнителе 8
4.3. Сведения об Оценщике 8
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 10
5.2. Характеристика местоположения объекта оценки 13
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 15
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 15
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 21
6.3. Цена продажи квартир в Ханты-Мансийске 23
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен 24
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 27
6.6. Выводы по анализу рынка 27
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 30
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 30
8.2. Выбор подходов 34
8.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом 36
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 52
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 53
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54
ПРИЛОЖЕНИЕ 55

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	- Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650; - Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 02-231224 от 23 декабря 2024 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости для реализации в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	27.12.2024г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650	6 022 223,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)
Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565	3 633 473,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650	6 022 000,00 (Шесть миллионов двадцать две тысячи)
Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565	3 633 000,00 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	- Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650; - Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565. Имущественные права: право собственности Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Версо-Монолит Инвест», ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	- Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650; - Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	- Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650; - Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются 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.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 02-231224 от 23 декабря 2024 года
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости для реализации в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата осмотра	Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата оценки:	27.12.2024г.
Срок проведения оценки:	23.12.2024 г. – 27.12.2024 г.

Дата составления и порядковый номер Отчета:	27.12.2024 г., № 02-231224
Специальные допущения:	Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Срок экспозиции объекта оценки:	Типичный – 6 мес., вынужденный – 3 мес.

Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки п. 3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним п. 3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами п. 3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) п. 3 ФСО II		Да
Дата оценки п. 3 ФСО II		27.12.2024г.
Предполагаемое использование объекта п. 3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки п. 3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оказание услуг.
7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
13) Оценщик не проводит в Отчете описание юридических прав на объекты оценки, данные представлены в приложенных к Отчету документах.
14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
15) Осмотр не производился, состояние принято на основании информации, предоставленной Заказчиком.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04–7).

17) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Версо-Монолит Инвест» 628011, г. Ханты-Мансийск, ул. Светлая, д. 67 ИНН 8601050554 ОГРН 1138601002088

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Сведения о страховании профессиональной ответственности компании:	АО «Страховая компания «ПАРИ», страховой полис № 72–4/2024 (А) от 04.04.2024г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия – с 5 апреля 2024 г. по 4 апреля 2025 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82 Маил: vs-consult@bk.ru
Директор:	Шеин Владислав Владимирович
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались, кроме лиц, указанных в отчете
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	• Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, установленных ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. Оценщика:	Кузьмина Татьяна Владимировна
Сведения о профессиональном образовании:	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036949-1 от 20.05.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 20.05.2024г. по 20.05.2027г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015г.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-080415/24, выдан СПАО

	«Ингосстрах», срок действия с 22.06.2024 г. по 21.06.2025г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Место нахождения оценщика:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Почтовый адрес:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Контактные сведения:	+7 921 512 90 41 info-ocenka@inbox.ru
СНИЛС	140-694-048 53
Сведения о независимости Оценщика:	• Настоящим оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна 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 Кузьмина Татьяна Владимировна 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 Кузьмина Татьяна Владимировна 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.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественны и качественные характеристики объекта оценки:	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г.

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) Объектами оценки являются:

- Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650;

- Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565.

Наличие обременений: не зарегистрировано.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п. 7 ФСО № 7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7650

Наименование	Показатель
Функциональное назначение	Квартира, назначение: жилое
Кадастровый номер	86:12:0103001:7650
Этаж расположения	7
Общая площадь, кв. м.	84,3
Количество комнат	3
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41
Расположение относительно остановки общественного транспорта	260 м. до ост. "Микрорайон Южный"
Состояние отделки	Без отделки
Описание многоэтажного дома, в котором находится данная квартира*	
Этажность	24
Физическое состояние здания	Хорошее

Наименование	Показатель
Кадастровый номер здания	86:12:0103001:1048
Материал стен	Монолитные
Год постройки	2016

** источник информации: https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/806702*

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7565

Наименование	Показатель
Функциональное назначение	Квартира, назначение: жилое
Кадастровый номер	86:12:0103001:7565
Этаж расположения	16
Общая площадь, кв. м.	44,6
Количество комнат	1
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41
Расположение относительно остановки общественного транспорта	260 м. до ост. "Микрорайон Южный"
Состояние отделки	Без отделки
Описание многоэтажного дома, в котором находится данная квартира*	
Этажность	24
Физическое состояние здания	Хорошее
Кадастровый номер здания	86:12:0103001:1048
Материал стен	Монолитные
Год постройки	2016

** источник информации: https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/806702*

Помещение

Дата обновления информации: 09.10.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:12:0103001:7650
Дата присвоения кадастрового номера	02.10.2024
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Объездная, д 59, кв 41
Площадь, кв.м	84.3
Назначение	Жилое
Этаж	7

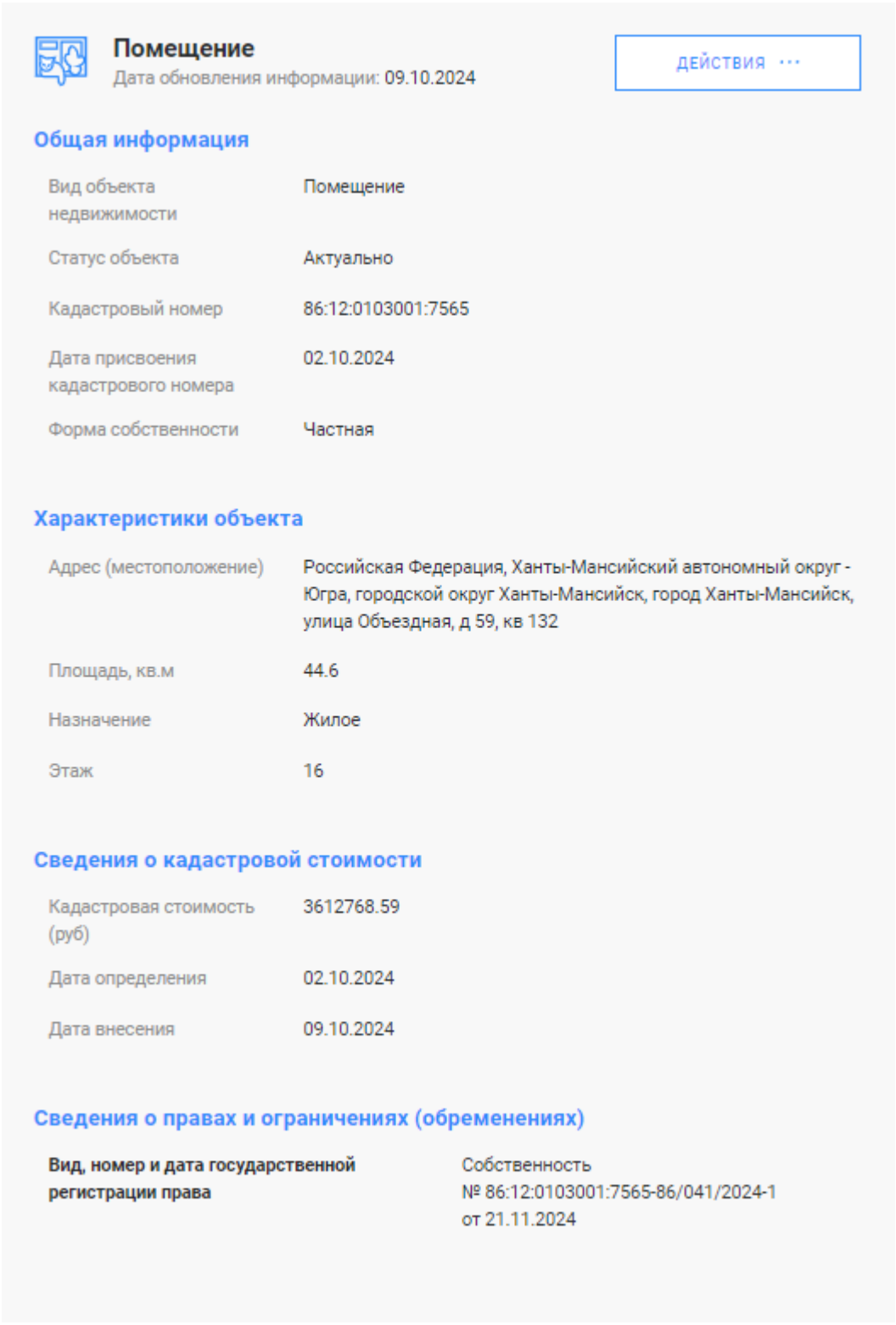
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6194298.25
Дата определения	02.10.2024
Дата внесения	09.10.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:12:0103001:7650-86/041/2024-1 от 21.11.2024

Источник информации: *https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online*



Помещение
Дата обновления информации: 09.10.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:12:0103001:7565
Дата присвоения кадастрового номера	02.10.2024
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Объездная, д 59, кв 132
Площадь, кв.м	44.6
Назначение	Жилое
Этаж	16

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3612768.59
Дата определения	02.10.2024
Дата внесения	09.10.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:12:0103001:7565-86/041/2024-1 от 21.11.2024

Источник информации: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

5.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул.Объездная, д. 59

[1]

— Югра (ХМАО — Югра) — субъект Российской Федерации. Территориально является частью Тюменской области.
Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, югом Тюменской области, Томской, Свердловской областями и Республикой Коми.

Площадь — 534 801 км² (9-е место в России), население — 1 759 386 жителей (крупнейший показатель среди автономных округов России). Административный центр — город Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут. Это основной нефтегазоносный регион России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Ханты-Мансийский автономный округ занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России», а также 2-е место по размеру экономики в России (уступая лишь Москве).

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела.

На севере Ханты-Мансийский автономный округ граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, на востоке — с Красноярским краем, на юго-востоке — с Томской областью, на юге — с частью Тюменской области, не входящей в состав автономных округов, на юго-западе — со Свердловской областью, на западе — с Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30′ и 65°30′ северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.

Территория автономного округа представляет собой обширную слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. В западной части на территорию округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой местности характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Югры — до 1895 м (гора Народная).

Округ находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Климат округа — континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды — от осени к зиме и от весны к лету. На формирование климата существенное влияние оказывают защищённость территории с запада Уральским хребтом и открытость территории с севера, способствующая проникновению холодных арктических масс. Зима холодная и продолжительная, с устойчивым снежным покровом; лето сравнительно тёплое и довольно короткое.

Средняя температура января по округу колеблется в пределах −18…−24 °С. Наиболее низкие температуры воздуха (до −62 °С) были зарегистрированы 20—21 декабря 2016 года на Большом Ольховском месторождении в Белоярском районе.

Летом преобладающее направление ветра — северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер. Годовое количество осадков — 400—620 мм.

Годовая продолжительность солнечного сияния по округу составляет 1600—1900 часов.

Белоярский и Берёзовский районы отнесены к районам Крайнего Севера постановлением Правительства РФ.

Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

---

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра

первый по добыче нефти и производству электроэнергии;

второй по объёму промышленного производства, добыче газа и поступлению налогов в бюджетную - систему;

третий по объёму инвестиций в основной капитал.

В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства —

Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское.

По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК „Роснефть“» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК

На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Сургутский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка».

Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО мощностью более 12,1 ГВт. По итогам 2016 года, энергосистема Югры выработала рекордные 92,6 миллиардов киловатт-часов.

В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.

В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

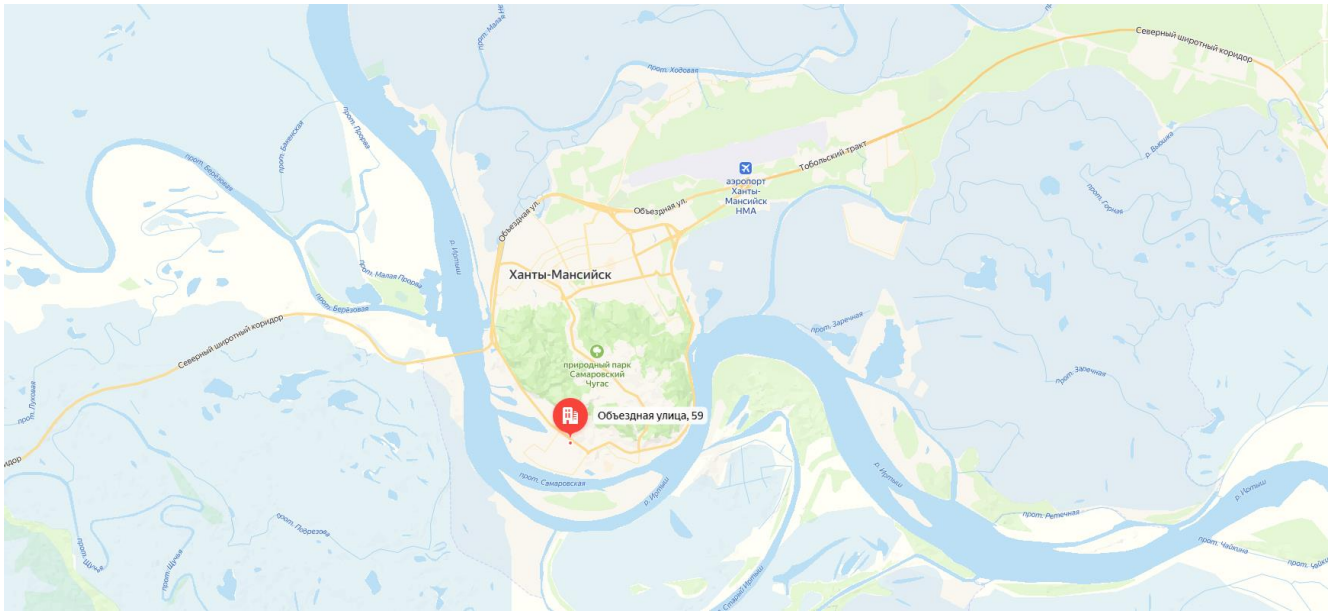


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки на фрагменте карты. Источник: https://yandex.ru/maps

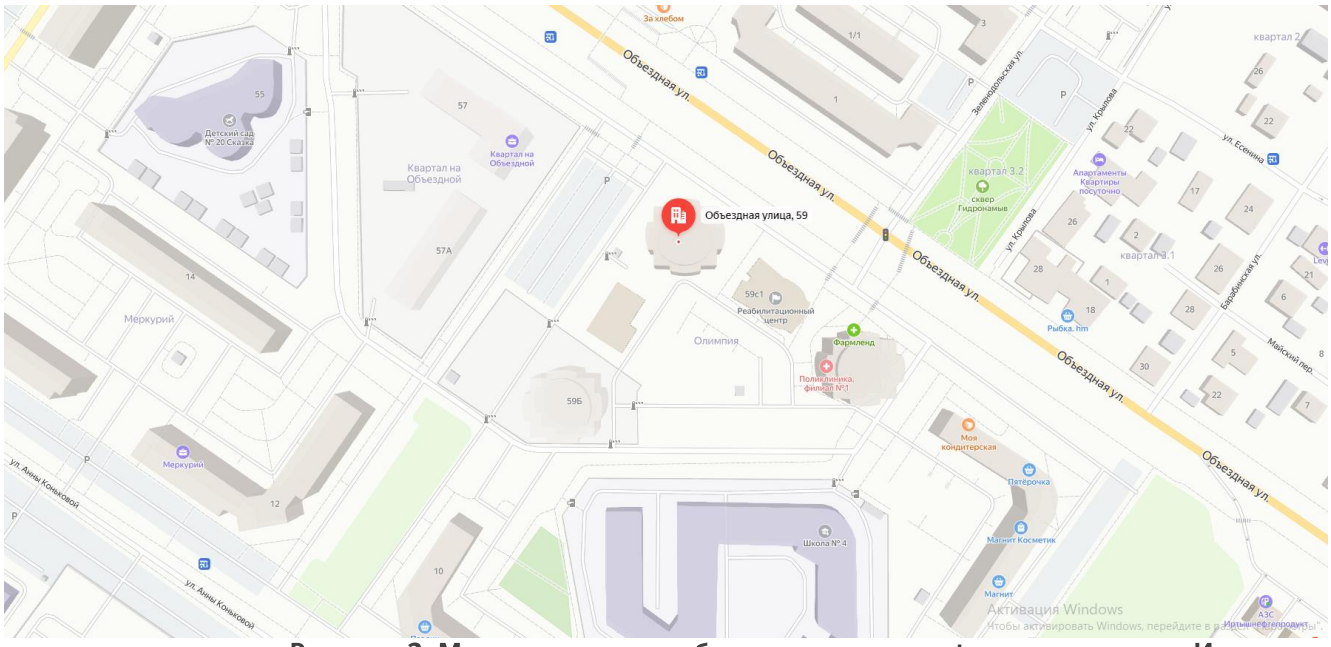


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки на фрагменте карты. Источник: https://yandex.ru/maps

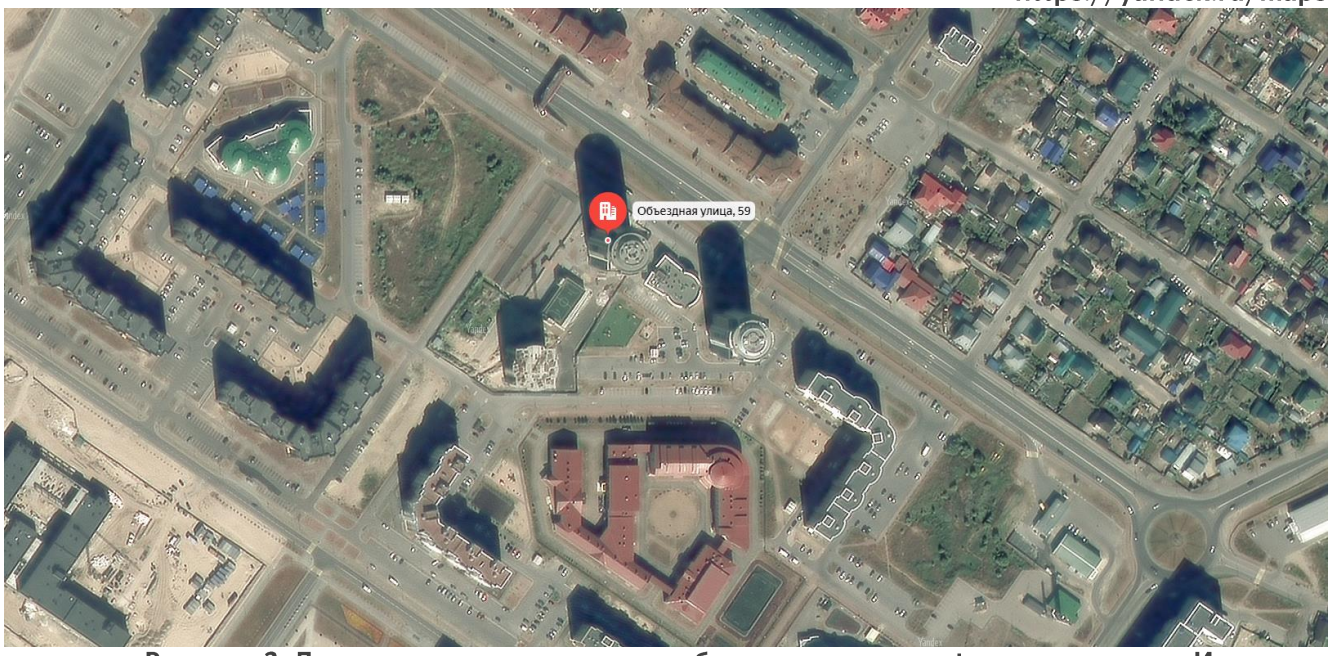


Рисунок 3. Локальное местоположение объектов оценки на фрагменте карты. Источник: https://yandex.ru/maps

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 3. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[2]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	• состояние мировой экономики; • экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; • финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	• уровень занятости; • платежеспособность; • наличие адекватных источников финансирования; • ставки процента и аренды; • издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	• площадь продаваемой земли; • число объектов, выставленных на продажу; • затраты на строительство; • доходность девелопера; • финансирование, налоги
Социальные		• базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; • тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; • стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		• налоговая, финансовая политика; • предоставление разного рода льгот; • контроль землепользования, ставок арендной платы; • зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; • строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; • услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т. д.; • правовые нормы и правила

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[3]

О текущей ситуации в российской экономике в октябре 2024 года[4]

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2024 года рост ВВП составил +3,2% г/г, как и месяцем ранее (оценка за сентябрь уточнена в связи с выходом предварительной оценки Росстата за III квартал 2024 года). С исключением сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA после +0,7% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,1% г/г.

2. Рост промышленного производства в октябре ускорился до +4,8% г/г после +3,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также ускорение до +11,2% после +9,9% месяцем ранее. С исключением

[2] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[3] Источник: https://statrielt.ru
[4] https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf

сезонности в октябре промышленность выросла на +0,7% м/м SA после +0,1% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Основным драйвером роста выступила обрабатывающая промышленность, которая в октябре показала ускорение темпов до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

3.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +4,7 п.п.). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре. Внутри комплекса практически все отрасли в октябре улучшили свои показатели. Наибольшие темпы роста остаются в производстве компьютеров и электроники (+49,9% г/г после +31,5% г/г месяцем ранее) и прочих транспортных средств и оборудования (+44,0% г/г после +50,4% г/г). Ускорение темпов роста зафиксировано в автопроизводстве (+15,6% г/г после +5,2% г/г). В производстве электрооборудования рост на +9,3% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +21,3% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в октябре увеличились до +1,0% г/г после +0,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +11,5% после +14,1% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,6% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве лекарственных средств в сентябре рост выпуска увеличился до +13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве лекарственных средств в сентябре рост выпуска увеличился до +13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

3.5. Рост выпуска пищевой промышленности в октябре ускорился до +4,6% г/г после +2,8% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +3,1% г/г после +2,5% г/г в сентябре, производство напитков – на +9,8% г/г после +6,7% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска также вырос до +8,9% после +7,3% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г

3.6. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в октябре составил -2,0% г/г после околонулевой динамики в сентябре (0,0% г/г). К уровню двухлетней давности: -3,9% против -0,5% в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,3% г/г.

4. Выпуск в добывающем секторе в октябре составил -2,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. При этом добыча металлических руд показала рост на +3,9% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее, а добыча прочих полезных ископаемых выросла на +9,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре.

К уровню двухлетней давности выпуск в целом по сектору составил -2,2% в октябре после -2,7% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора -0,3% м/м SA после -1,8% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,7% г/г.

5. Инвестиционная активность по итогам III квартала 2024 года увеличилась на +5,1% г/г после +8,3% г/г кварталом ранее. С учётом фактора сезонности -0,8% кв/кв SA после +1,1% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности сохраняется значительный рост +20,3% после +22,7%. Наибольшие темпы роста наблюдались по инвестициям в машины и оборудование: +15,1% г/г после +11,8% г/г кварталом ранее. Кроме того, высокие темпы сохраняются по инвестициям в жилые здания и помещения: +11,5% г/г после +18,3% г/г. По итогам 9 месяцев 2024 года в целом рост инвестиций составил +8,6% г/г.

6. Рост объёма строительных работ в октябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после околонулевой динамики в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +2,8% после +7,2% месяцем ранее. В результате в целом за 10 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,2% г/г. 7. Рост объёмов оптовой торговли в октябре ускорился до +7,1% г/г после +2,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +30,0% после +22,3% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,8% г/г.

8. В октябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -3,6% г/г после -0,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности два месяца подряд без изменений (0,0% г/г). В целом за 10 месяцев 2024 года грузооборот транспорта практически сохранился на уровне прошлого года (-0,1% г/г).

9. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре вырос на +4,5% г/г в реальном выражении после +5,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +17,3% после +18,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года потребительская активность в целом выросла на +6,6% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре увеличился на +4,8% г/г в реальном выражении после +6,5% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +19,3% после +21,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,6% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,5% г/г. Рост платных услуг населению в октябре составил +2,8% г/г после +2,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +9,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора околонулевая динамика 0,0% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г. Оборот общественного питания в октябре показал ускорение темпов роста до +9,0% г/г после +7,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,7% после +18,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,4% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,5% г/г.

10. Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25 ноября 2024 года инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +7,1% г/г после +7,8% г/г в сентябре. В целом по промышленности в октябре индекс вырос на +2,7% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

11. На рынке труда в октябре уровень безработицы вновь обновил исторический минимум и составил 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в сентябре (по последним оперативным данным) ускорились. В номинальном выражении рост составил +17,8% г/г после +17,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,4% г/г после +7,7% г/г, а её размер составил 84 324 рубля. По итогам 9 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,0% г/г, реальной заработной платы – +9,0% г/г, а её размер 83 709 рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	**4,1**	**3,2**	**3,1**	**3,2**	**2,5**	**3,4**	**4,1**	**3,2**	**4,7**	**4,6**	**5,4**	**3,6**	**4,9**	**5,7**	**5,1**	**-1,6**	**-1,2**
Сельское хозяйство	**-3,8**	**-11,7**	**-5,5**	**0,2**	**-14,2**	**0,6**	**0,7**	**0,1**	**0,6**	**1,4**	**1,2**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**2,2**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,1**	**0,5**	**4,1**	**1,2**	**7,0**	**4,5**	**3,5**	**7,9**	**6,6**	**7,5**	**9,1**	**10,0**	**7,5**
Оптовая торговля	**7,8**	**7,1**	**3,2**	**2,7**	**0,8**	**6,3**	**9,1**	**2,6**	**12,0**	**13,4**	**12,6**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**6,6**	**4,5**	**5,4**	**5,6**	**4,8**	**5,8**	**6,8**	**5,9**	**6,9**	**7,6**	**8,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	7,5	4,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,8	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	9,0	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**-3,6**	**0,6**	**-0,6**	**1,0**	**1,2**	**-0,6**	**-0,7**	**0,8**	**-1,8**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,4	-8,2	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**8,6**[1]	**-**	**5,1**	**-**	**-**	**-**	**8,3**	**-**	**-**	**-**	**14,5**	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**4,4**	**4,8**	**3,1**	**3,2**	**2,7**	**3,3**	**4,4**	**2,7**	**5,8**	**4,8**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	**8,3**	**8,5/8,8**[2]	**8,9**	**8,6**	**9,1**	**9,1**	**8,3**	**8,6**	**8,3**	**7,8**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																	
Промышленность	13,5	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	22,7	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,9	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,0[1]	-	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	83 709[1]	-	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,0[1]	-	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2[1]	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6[1]	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,1	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,6	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–сентябрь 2024 г.*
[2] *В октябре / по состоянию на 25 ноября 2024 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,4**	**4,8**	**3,1**	**3,2**	**2,7**	**3,3**	**4,4**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,7**	**-2,0**	**-1,3**	**-1,8**	**0,1**	**-2,2**	**-1,3**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,4**	**0,2**	**-3,4**	**1,5**
добыча угля	0,2	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	1,0
добыча металлических руд	1,6	3,9	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,3	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,9	-1,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	**8,1**	**9,6**	**6,0**	**6,6**	**4,7**	**6,6**	**8,5**	**9,5**	**8,6**	**9,0**	**12,3**	**11,3**	**1,5**	**0,3**
пищевая промышленность	**4,6**	**4,6**	**2,3**	**2,8**	**3,2**	**0,9**	**5,2**	**6,9**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	4,1	3,1	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-2,8	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**4,1**	**4,2**	**1,6**	**1,4**	**2,6**	**0,6**	**3,2**	**7,9**	**10,4**	**10,8**	**14,0**	**11,0**	**5,6**	**4,5**
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	1,8	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	0,1	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**6,0**	**7,2**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**4,3**	**6,1**	**9,7**	**1,5**	**9,7**	**7,1**	**-0,1**	**-9,5**	**-2,0**
в т.ч.											**-2**			
обработка древесины и производство изделий из неё	5,0	9,6	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,3	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,8	14,0	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-2,3**	**-2,0**	**-0,6**	**0,0**	**1,1**	**-2,7**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,9**	**4,3**	**3,8**	**2,7**	**4,7**	**4,3**	**4,1**	**6,9**	**4,9**	**9,7**	**9,0**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,8	3,7	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	13,2	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,7	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**5,3**	**9,1**	**2,9**	**2,9**	**1,9**	**3,7**	**3,9**	**9,1**	**1,1**	**2,8**	**3,7**	**2,4**	**-6,5**	**3,9**
металлургический комплекс	**6,6**	**1,0**	**3,2**	**0,2**	**1,5**	**8,2**	**10,6**	**10,0**	**9,1**	**5,9**	**10,5**	**14,4**	**6,6**	**2,7**
в т.ч.														
металлургия	-0,9	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	29,8	16,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	**21,3**	**29,5**	**16,7**	**23,8**	**11,6**	**14,9**	**18,0**	**27,4**	**24,3**	**23,4**	**43,1**	**35,5**	**6,6**	**-5,9**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,8	49,9	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,7	9,3	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,2	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,0	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,7	44,0	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	**5,0**	**9,1**	**0,5**	**-4,1**	**-0,3**	**6,9**	**6,8**	**6,7**	**7,0**	**8,1**	**18,9**	**6,3**	**-4,9**	**0,0**
в т.ч.														
мебель	9,0	7,4	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,1	8,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,4	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**3,0**	**1,0**	**2,0**	**1,7**	**0,2**	**4,1**	**2,2**	**4,7**	**0,0**	**1,0**	**0,1**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,4**	**-1,4**	**-0,6**	**-3,1**	**-1,2**	**2,5**	**1,1**	**1,6**	**0,0**	**5,4**	**4,2**	**-0,8**	**-8,6**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Социально-экономическое положение
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
в январе-октябре 2024 года[5]

	Октябрь 2024 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-октябрь 2024 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.
Индекс промышленного производства[1)]		94,5		96,7	98,5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	41609,6	109,3	422260,2	105,1	103,1
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м^2 общей площади жилых помещений	46365	41,9	583606	93,1	94,5
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	180,1	101,9	1806,8	98,0	103,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	56653,6	107,5	522254,6	110,2	109,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	16772,4	109,8	159797,7	106,7	104,1
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		107,7		107,0	101,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода[1)]		84,4		126,1	95,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными		111,8		115,3	98,2

[5] https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#

организациями, на конец периода					
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		106,0		106,7	108,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		111,5		107,7	129,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[2)]					
номинальная, рублей	128870	116,6	119519	113,7	110,1
реальная		108,0		106,4	108,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	1,9	74,3			

[1)] По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

[2)] Абсолютные показатели за сентябрь, январь-сентябрь 2024 г., относительные – в % к сентябрю, январю-сентябрю 2023 г., январю-сентябрю 2022 г.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.
В зависимости от экономической активности регионов:
1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.
В зависимости от степени готовности:
1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Объекты оценки (квартиры) относятся к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты.

Таблица 4. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенным объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости

6.3. Цена продажи квартир в Ханты-Мансийске[6]

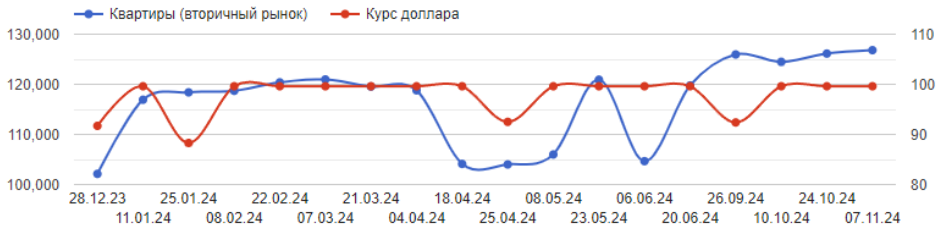
Продажа | Аренда

Регион: Ханты-Мансийск | Тип недвижимости: Квартиры | Период: 1 год | Зависимость: Курс доллара

Стоимость в валюте: рубли / доллары / евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Ханты-Мансийск. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м^2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.12.2024)
Квартиры (вторичный рынок) (м^2)	126 816 руб.	+ 24 694 руб. За м^2	

Скачать изображение графика | Подробная таблица изменения цен | Оценка цены квартир в СПб, Мск

Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м^2, руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
07 ноября 2024	126815.9	+0.54%	98.2236	+1.61%
24 октября 2024	126136	+1.32%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	124475	-1.19%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	125955.3	+4.91%	92.388	+10.56%
20 июня 2024	119767.9	+12.62%	82.6282	-7.4%
06 июня 2024	104658.98	-15.54%	88.7436	-1.63%
23 мая 2024	120925.1	+12.35%	90.1887	-1.04%
08 мая 2024	105992.4	+1.88%	91.1231	-1.52%
25 апреля 2024	104004.38	-0.1%	92.5058	-1.97%
18 апреля 2024	104113.05	-14.11%	94.3242	+2.05%
04 апреля 2024	118798.6	-0.64%	92.3892	-0.32%
21 марта 2024	119554.6	-1.19%	92.6861	+2.53%
07 марта 2024	120975.5	+0.48%	90.3412	-2.32%
22 февраля 2024	120389.4	+1.4%	92.4387	+1.39%
08 февраля 2024	118701.2	+0.26%	91.1514	+3.15%
25 января 2024	118392.8	+1.24%	88.2829	-1.26%
11 января 2024	116921.4	+12.66%	89.3939	-2.59%
28 декабря 2023	102121.73		91.7051	

[6] https://hanty-mansiysk.restate.ru/graph/

6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты, с указанием интервала значений цен. Оценщиком был проанализирован сайт https://www.avito.ru. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 5. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объектов оценки

Источник информации	Адрес	Описание	Цена предложения	Площадь	Стоимость за 1 кв. м., руб.
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_582_m_823_et._4512344853?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Продается 3к квартира для статусных покупателей в активно развивающемся районе с прекрасным видом, ремонтом и техникой в подарок, в капитальном монолитном доме! Описание и фотографии соответствуют действительности. В шаговой доступности: улицы Самаровская, Ледовая, Объездная, Г. Величко. Инфраструктура: дом находится в ста метрах от набережной Иртыша, которая по праву считается красивейшем местом города (её длина свыше 1,3 км). Не выходя со своего двора можно посмотреть на живописные просторы реки, помахать проплывающим мимо теплоходам, подышать свежим воздухом. Рядом с домом социально значимые объекты: общеобразовательная школа №4 (практически во дворе), которая принимает около двух тысяч учащихся, муниципальные детские сады, а также четыре муниципальных детских сада («Сказка», «Теремок», «Антошка» (прям в доме), «Березка»). Функционирует Ханты-Мансийская районная больница, консультативно-диагностическая и детская поликлиники, которые расположены на первом этаже дома. В районе работают популярные сети супермаркетов «Пятерочка», «Монетка», «Магнит», аптеки. Рядом с домом образовательно-физкультурный молодежный центр, расположенный по соседству, который предложит всем желающим занятия по творческим направлениям, в спортивных секциях, станет местом соревнований разных уровней. В центре свой бассейн. Под окнами построен современный скейт-парк. В прибрежной части микрорайона многофункциональная зона отдыха, включающей закрытые и открытые бассейны, спортивные и детские площадки, кафе, зоны мангальных беседок, площадка для воркаута. Общая площадь: 58,2 м² Ремонт: выполнен качественный дизайнерский ремонт из дорогостоящих материалов по дизайн-проекту. Установлены дорогие полотна межкомнатных дверей. Планировка: Удачная планировка, которая позволит рационально использовать пространство. Трехкомнатная квартира площадью 58,2 м², на комфортном 8-ом этаже 23-и этажного дома в капитальном исполнении с прекрасным видом. В квартире расположены три изолированные комнаты (7 м², 10 м², 12 м²), кухня гостиная, лоджия и раздельный просторный сан узел. Наличие шкафа-купе в коридоре, позволят убрать все лишние вещи и наполнить жилую площадь пространством и свободой. Солнечная сторона. Квартира очень уютная, экономичная в содержании. Окна металлопластиковые и выходят на набережную и спортивный комплекс, в квартире всегда светло. Квартира светлая, теплая, полностью готова к проживанию и не требует никаких вложений. ЗАХОДИ и ЖИВИ! Особенности квартиры: Дом в хорошем техническом состоянии, не старый, 2016 года постройки, где чистые подъезды и лифты, добрые соседи. Успейте купить квартиру своей мечты! Бонус для покупателя: в квартире имеется все необходимое для комфортного проживания. Новым собственникам останется по согласованию вся мебель и	9 500 000	58,2	163 230

Источник информации	Адрес	Описание	Цена предложения	Площадь	Стоимость за 1 кв. м., руб.
		частично техника, благодаря чему можно заехать в кратчайшие сроки. В квартире несколько вместительных шкафов, полок на заказ с полками для одежды, сетками под обувь и выдвижными ящиками. На кухне вместительный холодильник, встраиваемая газовая варочная панель, встраиваемый электрический духовой шкаф, встраиваемая посудомоечная машина, новая микроволновая печь, кухонный гарнитур, вытяжка и т.д. В комнатах также Вам в подарок остается корпусная мебель (по согласованию сторон). Варианты приобретения: возможна покупка с использованием наличных денежных средств/ипотечных средств/материнского капитала. Квартира подходит под ипотеку любого банка, а также под СУБСИДИИ СВО, КМНС. Полностью готовый к продаже пакет документов. Быстрый выход на сделку. Позвоните и запишитесь на просмотр прямо сейчас. Торг возможен, но не по телефону;) БЕСПЛАТНО ПРОКОНСУЛЬТИРУЕМ по сделке. Звоните! НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА: Работаем с ИПОТЕКОЙ, материнским капиталом и опекой. Полное юридическое оформление сделки мы берем на себя. Показы в любое удобное для вас время по договоренности. Квартиру можно приобрести в ипотеку или использовать материнский капитал/субсидию! В нашей компании есть ипотечный брокер, оказывающий весь комплекс услуг по приобретению квартиры в ипотеку. Мы берем всю рутинную работу по оформлению документации на себя! Хотите посмотреть на квартиру вживую? Отлично, мы организуем показ! НОВЫЙ АДРЕС - с нами быстро, выгодно, надежно !!! Позвоните и запишитесь на просмотр, завтра этого варианта может уже и не быть!			
https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690	Ханты-Мансийск, Объездная улица, 59а	Подходит под СУБСИДИИ !!! Уважаемые покупатели! Предлагаем к продаже прекрасную квартиру, в одном из самых молодых и стремительно развивающихся районов нашего города - Гидронамыв. В квартире выполнен ремонт по дизайн проекту, с использованием качественных материалов. Для максимального удобства кухня совмещена с комнатой, тем самым увеличена полезная площадь. В комнате установлен очень вместительный шкаф-купе, напольная тумба под ТВ систему .Кухонный гарнитур, в одной цветовой концепции с квартирой. Над обеденной и зоной приготовления, дополнительное, раздельное освещение. В ванной комнате установлен душевой уголок и панель с тропическим душем. Вся сантехника и плитка по периметру ванной, от известных фирм. В коридоре так же установлен шкаф-купе для сезонных вещей. Очень просторный балкон, выход на него предусмотрен с кухни и комнаты. Из окон открывается потрясающий вид на город! Школа №4, детские сады, продуктовые и хозяйственные магазины, аптеки, всё в шаговой доступности. В самом доме располагается филиал детской и взрослой поликлиники, детский сад Антошка, аптека. Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой. В доме установлены 2 пассажирских и 2 грузовых лифта. Отличный вариант для проживания или инвестиций. Квартира полностью готова к продаже. Помощь в одобрении ипотеки! Не откладывайте, звоните и записывайтесь на просмотр! Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, современный ремонт, также имеются: телефон, ин Номер в базе: 10367708. Код пользователя: 127763. Район: Гидронамыв	5 300 000	44,4	119 369
https://xanty-mansijsk.domclick.ru	Ханты-Мансийск, Объездная улица, 59а	Уважаемые покупатели, продается просторная квартира. Дом расположен в тихом, спальном районе, с хорошо развитой инфраструктурой. Район Гидронамыва это самый комфортный район для жизни семей с детьми. Четыре детских сада, поликлиника, школа и вторая на этапе сдачи,	8 700 000	84,5	102 958

Источник информации	Адрес	Описание	Цена предложения	Площадь	Стоимость за 1 кв. м., руб.
/card/sale__flat__2060812557		Гимназия, спортивные комплексы с разными видами спорта. Магазины и аптеки, в районе сделано все для жителей района. Квартира расположена на 4 этаже и в доме есть 4 лифта. Все комнаты правильной формы. В кухне балкон, это оценит любая хозяйка. Вопрос мебели обсуждаем (большая часть мебели остается). Торг. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, Номер в базе: 11356504. Код пользователя: 33153. Район: Гидронамыв			
https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864	Ханты-Мансийск, Объездная улица, 59а	Уважаемые покупатели! Продается светлая, просторная квартира без мебели, можно сделать ремонт на Ваш вкус. Лоджия просторная, выход на лоджию из кухни.ПОДХОДИТ ПОД СУБСИДИЮ КМНС! Дом оборудован 2 пассажирскими и 2 грузовыми лифтами. В самом доме располагается филиал детской поликлиники, филиал консультативно-диагностической поликлиники, детский сад Антошка, Аптека от склада. Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Квартира без обременений, подходит под ипотеку любого банка. Ждем ваших звонков! Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, частичный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, , Номер в базе: 6670492. Код пользователя: 71635. Район: Гидронамыв	3 800 000	44,5	85 393
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	ВОЗМОЖЕН ОБМЕН на 1-2 комнатную с Вашей доплатой. Уважаемые покупатели, предлагаю Вашему вниманию квартиру , с шикарными видами из окна! Дом расположен в тихом , спальном районе, с хорошо развитой инфраструктурой. Район Гидронамыва это самый комфортный район для жизни семей с детьми. 4 детских сада, поликлиника, школа и вторая на этапе сдачи, Гимназия, спортивные комплексы с разными видами спорта. Магазины и аптеки, в районе сделано все для жителей района. Квартира расположена на 9 этаже и в доме есть 4 лифта. А какие шикарные виды из окна! В гостиной не обычное окно углом добавляет дополнительное освещение и особый комфорт в гостиной. Все комнаты правильной формы. В кухне балкон, это оценит любая хозяйка. Большой холл и гардеробная. Отличаются большими площадями ванная и туалетная комнаты.	9 100 000	85,5	106 433
				Среднее значение, руб./кв.м.	115 477

Среднее значение цены квартир с внутренней отделкой составляет 115 477 руб./кв. м. без учета скидки на торг.

6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Принцип ценообразования
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;
- состояние объекта;
- площадь объекта и т. д.
Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:
- 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;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.
При определении стоимости объектов недвижимости сейчас 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.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту исследования, существенно влияющие на его стоимость

6.6. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.
- Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Объект оценки относятся к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- Среднее значение цены квартир с внутренней отделкой составляет 115 477 руб./кв. м. без учета скидки на торг.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта экспертизы) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 6. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования ?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Жилые здания и помещения	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0
Коммерческое назначение	-	+	-	-	1
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является их текущее использование (квартиры).

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

– вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
– сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
– срок полезного использования объекта оценки;
– специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:
- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например,

линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи квартир, развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), а также потому что объект является – встроенным помещением, для определения рыночной стоимости квартир Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи квартир развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

8.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов используется *метод сравнения продаж/предложений.*

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (”общий знаменатель”);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилых домов, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://maps.rosreestr.ru, и других доступных источников.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 7. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости объектов оценки

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2060812557	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864
Назначение объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А
Расстояние до остановки общественного транспорта	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	1	3	1
Общая площадь, м²	85,5	44,4	84,5	44,5
Этаж расположения	9	10	4	16
Этажность дома	21	24	24	24
Наличие мебели, бытовой техники	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	9 100 000	5 300 000	8 700 000	3 800 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	106 433	119 369	102 959	85 393

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)», учитывая класс объектов оценки и объектов-аналогов, значение скидки на торг составило -4,3% (среднее значение) для всех объектов-аналогов.

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

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

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

...ство оценщиков ...овской региональное сообщест...

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав
Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен.
Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (предполагается совместная продажа квартиры по согласию всех сособственников), корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.
Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).
Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.
Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).
Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Местоположение
Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие мебели, бытовой техники

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.

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. Данная корректировка применялась для объектов-аналогов №№1,2,3 в размере -3%.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	**1,03**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Общая площадь

Корректировка на площадь для объектов-аналогов применялась на основании степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)».

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7650, корректировка на площадь для аналогов принята следующим образом:

- для объекта-аналога №1 в размере 0,10%:
- для объекта-аналога №2 в размере -4,57%;
- для объекта-аналога №3 в размере 0,02%;
- для объекта-аналога №4 в размере -4,56%.

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7565, корректировка на площадь для аналогов принята следующим образом:

- для объекта-аналога №1 в размере 4,87%:
- для объекта-аналога №2 в размере -0,03%;
- для объекта-аналога №3 в размере 4,78%;
- для объекта-аналога №4 в размере -0,02%.

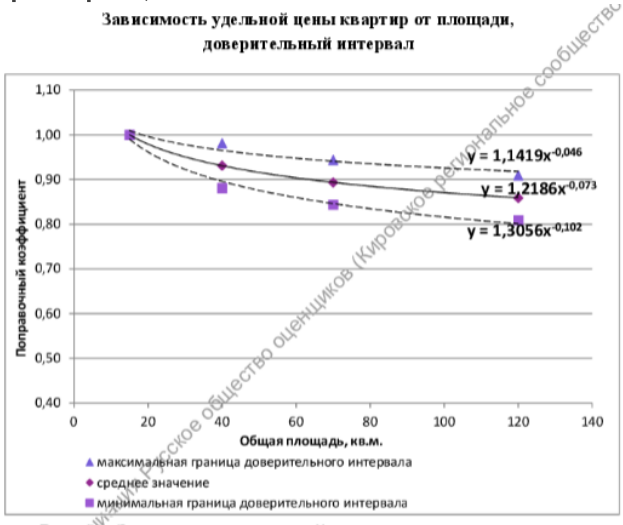


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал[45].

11018/23 Ассоциация "Русское общество оценщиков (Кировское региональное сообщество)"

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики. Объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки (материал стен – монолитные). Применение корректировок не требуется.

Физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения. Данная корректировка не вносилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектов оценки (состояние дома – хорошее).

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п. Данная корректировка не вносилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки (квартиры расположены на средних этажах).

Количество комнат

Корректировка на количество комнат для объектов-аналогов применялась на матрицы коэффициентов «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)».

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7650, корректировка на количество комнат для аналогов принята следующим образом: для аналогов №№2,4 в размере -8%.

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7565, корректировка на количество комнат для аналогов принята следующим образом: для аналогов №№1,3 в размере 9%.

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	**1,00**	1,09	1,17
	2-3-комнатная	0,92	**1,00**	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	**1,00**

...е региональное сообщество

Наличие балкона

Данная корректировка не вносилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки.

Тип отделки

Корректировка на количество комнат для объектов-аналогов применялась на матрицы коэффициентов «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)».

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7650, корректировка на тип отделки для аналогов принята следующим образом:

- для аналогов №№1,2 (тип отделки – комфортный ремонт), корректировка принята в размере -26%;
- для аналогов №№3,4 (тип отделки – косметический ремонт), корректировка принята в размере -16%.

Для расчета объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0103001:7565, корректировка на тип отделки для аналогов принята следующим образом:
- для аналогов №№1,2 (тип отделки – комфортный ремонт), корректировка принята в размере -26%;
- для аналогов №№3,4 (тип отделки – косметический ремонт), корректировка принята в размере -16%.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	**1,00**	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	**1,00**	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	**1,00**

Русское общество оценщиков (Кировское региональное отделение общество)

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в Заключению по оценке.

После внесения всех необходимых корректировок, для получения итоговой стоимости, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, с учетом сопоставимости аналогов.

Для расчета весовых коэффициентов применялся математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$, где:

K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

- сумма корректировок по всем аналогам;

- сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

- сумма корректировок 1–го аналога;

- сумма корректировок 2-го аналога;

- сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\ldots+1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции. Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объектов оценки.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в таблицах ниже.

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0103001:7650 в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2060812557	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А
Расстояние до остановок общественного транспорта	260 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	1	3	1
Общая площадь, м²	84,3	85,5	44,4	84,5	44,5
Этаж расположения	7	9	10	4	16
Этажность дома	24	21	24	24	24
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Дата предложения	27.12.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	-	9 100 000	5 300 000	8 700 000	3 800 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	-	106 433	119 369	102 959	85 393
	Расчет корректировок				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Дата предложения	27.12.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Общая площадь, кв.м	84,3	85,5	44,4	84,5	44,5
Корректировка, %	-	0,10%	-4,57%	0,02%	-4,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 899	105 745	95 595	77 995
Этаж расположения	7	9	10	4	16
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		98 899	105 745	95 595	77 995
Количество комнат	3	3	1	3	1
Корректировка, %	-	0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 899	97 285	95 595	71 755
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 899	97 285	95 595	71 755
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 899	97 285	95 595	71 755
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Корректировка, %	-	-26,00%	-26,00%	-16,00%	-16,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	73 185	71 991	80 300	60 274
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	73 185	71 991	80 300	60 274
Весовые коэффициенты	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Коэффициент вариации	11,61%	-	-	-	-
Итоговая стоимость, руб./кв.м	71 438	-	-	-	-
Рыночная стоимость квартиры, не округленно, руб.	6 022 223	-	-	-	-
Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб.	6 022 000	-	-	-	-

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0103001:7565 в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2060812557	https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А
Расстояние до остановок общественного транспорта	260 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"	209 м. до ост. "Микрорайон Южный"
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный

Количество комнат	1	3	1	3	1
Общая площадь, м²	44,6	85,5	44,4	84,5	44,5
Этаж расположения	16	9	10	4	16
Этажность дома	24	21	24	24	24
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	27.12.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	-	9 100 000	5 300 000	8 700 000	3 800 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	-	106 433	119 369	102 959	85 393
	Расчет корректировок				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	106 433	119 369	102 959	85 393

Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Дата предложения	27.12.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	101 856	114 236	98 532	81 721
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	98 800	110 809	95 576	81 721
Общая площадь, кв.м	44,6	85,5	44,4	84,5	44,5
Корректировка, %	-	4,87%	-0,03%	4,78%	-0,02%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	103 612	110 776	100 145	81 705
Этаж расположения	16	9	10	4	16
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		103 612	110 776	100 145	81 705

Количество комнат	1	3	1	3	1
Корректировка, %	-	9,00%	0,00%	9,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	112 937	110 776	109 158	81 705
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	112 937	110 776	109 158	81 705
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	112 937	110 776	109 158	81 705
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Корректировка, %	-	-26,00%	-26,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	83 573	81 974	91 693	68 632
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	83 573	81 974	91 693	68 632
Весовые коэффициенты	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Коэффициент вариации	11,73%	-	-	-	-
Итоговая стоимость, руб./кв.м	81 468	-	-	-	-
Рыночная стоимость квартиры, не округленно, руб.	3 633 473	-	-	-	-
Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб.	3 633 000	-	-	-	-

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В рамках настоящего Отчета при оценке объектов недвижимости был применен только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица 10. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650	6 022 000,00 (Шесть миллионов двадцать две тысячи)
Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565	3 633 000,00 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи)

РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговый результат рыночной объекта оценки по состоянию на 27 декабря 2024 г., составляет:

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
Квартира общей площадью 84,3 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41, кадастровый номер: 86:12:0103001:7650	6 022 000,00 (Шесть миллионов двадцать две тысячи)
Квартира общей площадью 44,6 кв.м, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132, кадастровый номер: 86:12:0103001:7565	3 633 000,00 (Три миллиона шестьсот тридцать три тысячи)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости для реализации в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Оценщик Кузьмина Т. В.



Директор Шеин В. В.

РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 41


















Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Объездная, д. 59, кв. 132



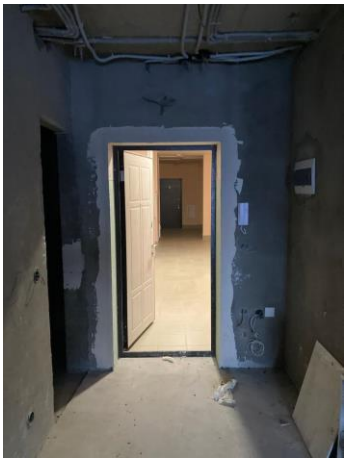




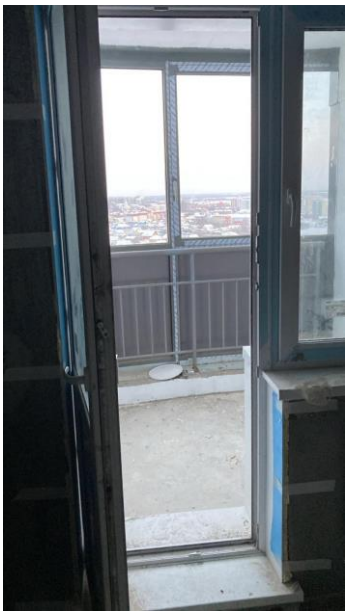










ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7650

Номер кадастрового квартала:	86:12:0103001
Дата присвоения кадастрового номера:	02.10.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Объездная, д 59, кв 41
Площадь, м2:	84.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6194298.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0103001:7527
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Насыров Ренат Замильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ", 8601050554

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7650

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	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 86:12:0103001:7650-86/041/2024-1 21.11.2024 13:33:18
3	Документы-основания	3.1	Договор о комплексном развитии незастроенной территории, № 1-КРТ, выдан 31.10.2023 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-12-17-2024, выдан 30.09.2024, Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Акт приема-передачи квартир по договору № 1-КРТ о комплексном развитии незастроенной территории от 31.10.2023 г., выдан 19.10.2024 Определение суда О продлении срока конкурсного производства, № А75-4181/2023, выдан 01.08.2024, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7650

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

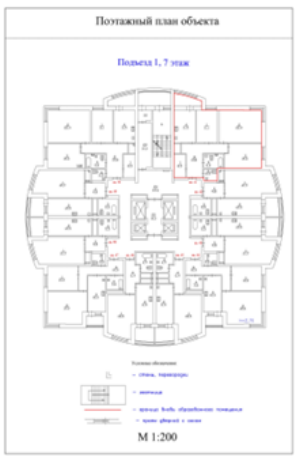
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер: 86:12:0103001:7650	Номер этажа (этажей): 7



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7565

Номер кадастрового квартала:	86:12:0103001
Дата присвоения кадастрового номера:	02.10.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Объездная, д 59, кв 132
Площадь, м2:	44.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3612768.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0103001:7527
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Насыров Ренат Замильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕРСО-МОНОЛИТ ИНВЕСТ", 8601050554

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7565

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Версо-Монолит Инвест", ИНН: 8601050554, ОГРН: 1138601002088
	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 86:12:0103001:7565-86/041/2024-1 21.11.2024 13:33:18
3	Документы-основания	3.1	Договор о комплексном развитии незастроенной территории, № 1-КРТ, выдан 31.10.2023 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-12-17-2024, выдан 30.09.2024, Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Акт приема-передачи квартир по договору № 1-КРТ о комплексном развитии незастроенной территории от 31.10.2023 г., выдан 19.10.2024 Определение суда О продлении срока конкурсного производства, № А75-4181/2023, выдан 01.08.2024, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0103001:7565

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

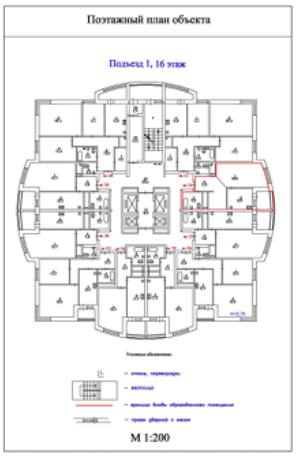
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.11.2024г.	
Кадастровый номер: 86:12:0103001:7565	Номер этажа (этажей): 16



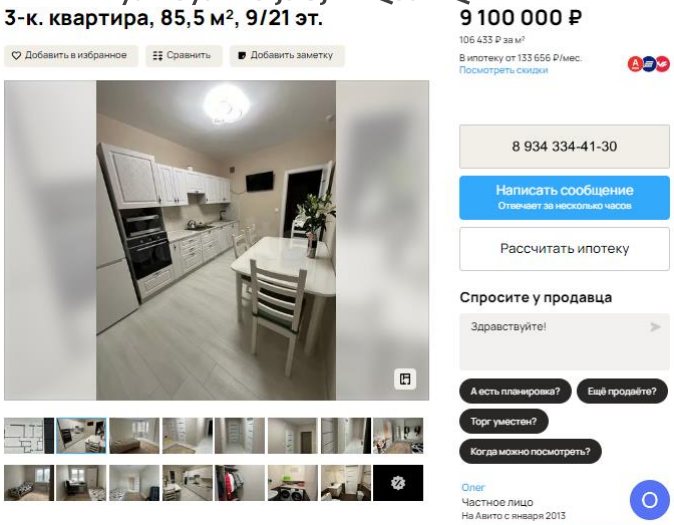
Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Информация из интернет-источников, используемая для определения стоимости и анализа рынка

Объект-аналог 1

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



3-к. квартира, 85,5 м², 9/21 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

9 100 000 ₽

106 433 ₽ за м²

В ипотеку от 133 656 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 934 334-41-30

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Олег

Частное лицо

На Авито с января 2013

Документы проверены | Экоклад: −9 кг CO₂

Подписаться на продавца

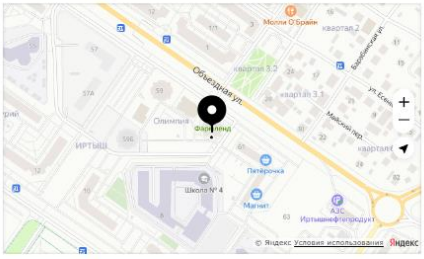
О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 85.5 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 49.1 м²
Этаж: 9 из 21
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.7 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Тёплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина
Способ продажи: свободная

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А Скрыть карту



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Давайте расскажем
+7 999 999 99 99
Оставить заявку
Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.

9 100 000 ₽
106 433 ₽ за м²
В ипотеку от 133 656 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 934 334-41-30
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?
Олег
Частное лицо
На Авито с января 2013
Документы проверены | Экоклад: −9 кг CO₂
Подписаться на продавца

Описание

ВОЗМОЖЕН ОБМЕН на 1-2 комнатную с Вашей доплатой.
Уважаемые покупатели, предлагаю Вашему вниманию квартиру , с шикарными видами из окна! Дом расположен в тихом , спальном районе, с хорошо развитой инфраструктурой. Район Гидронамыва это самый комфортный район для жизни семей с детьми. 4 детских сада, поликлиника, школа и вторая на этапе сдачи, Гимназия, спортивные комплексы с разными видами спорта. Магазины и аптеки, в районе сделано все для жителей района. Квартира расположена на 9 этаже и в доме есть 4 лифта. А какие шикарные виды из окна! В гостиной не обычное окно углом добавляет дополнительное освещение и особый комфорт в гостиной. Все комнаты правильной формы. В кухне балкон, это оценит любая хозяйка. Большой холл и гардеробная. Отличаются большими площадями ванная и туалетная комнаты.

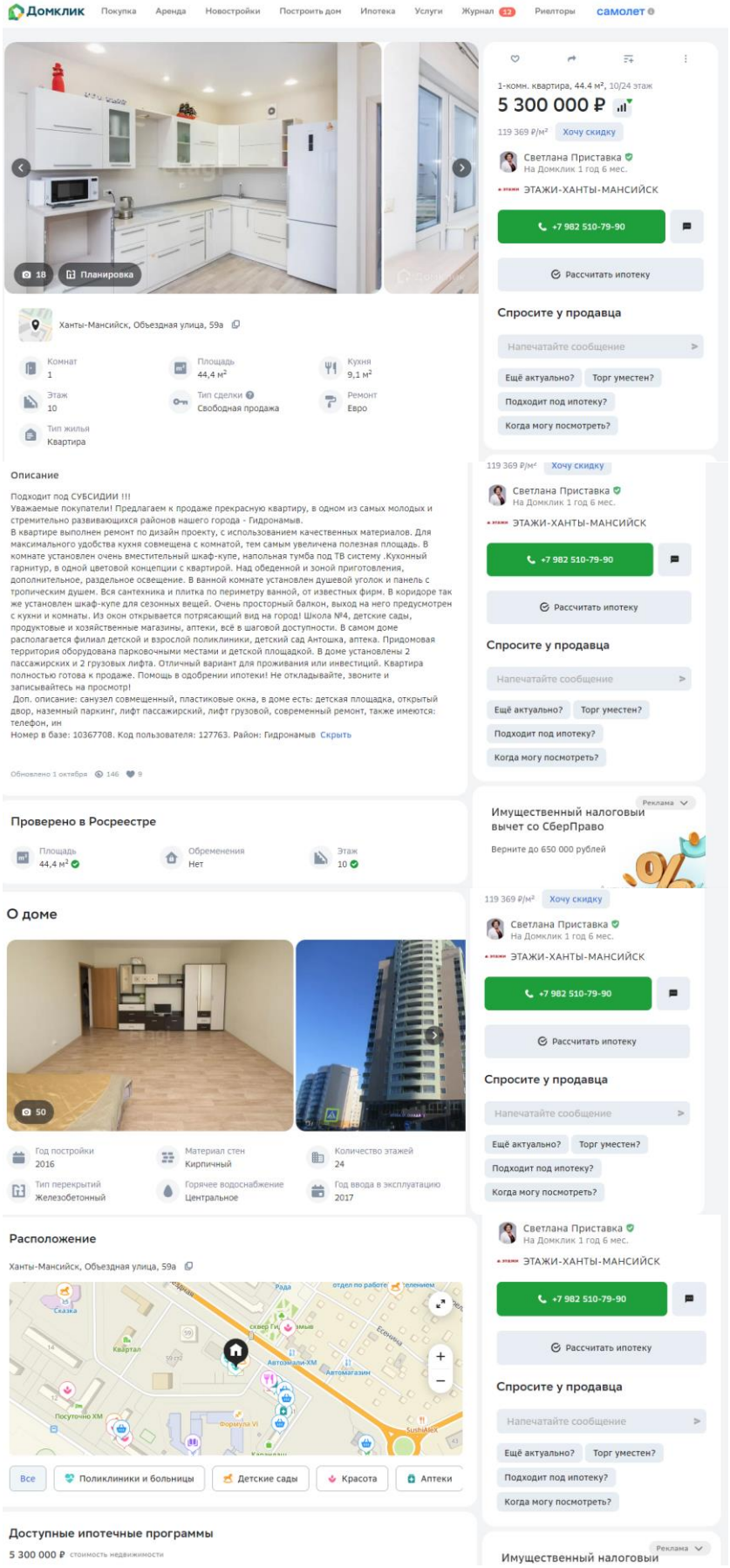
О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 21
Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 2
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

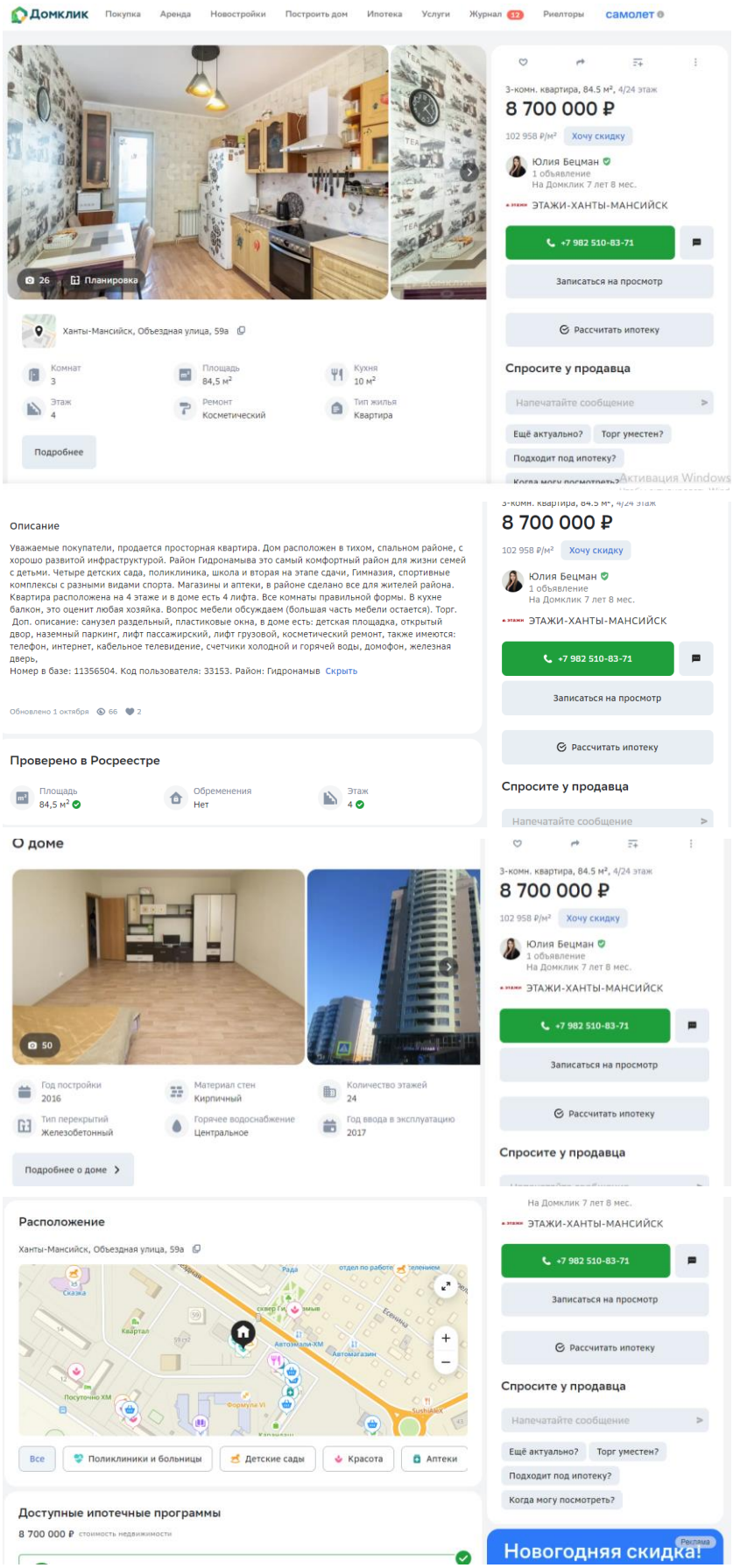
Объект-аналог 2

https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690



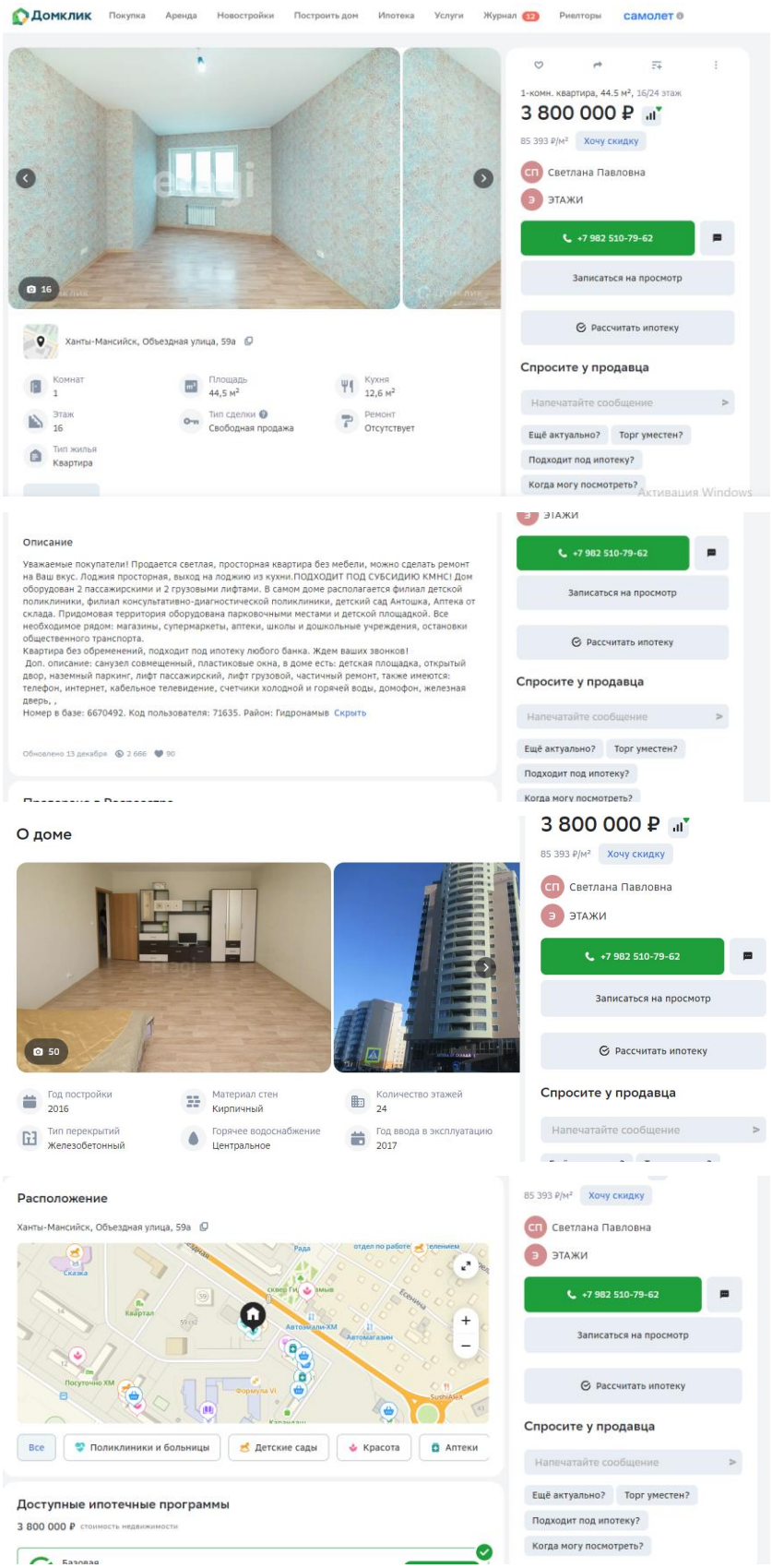
Объект-аналог 3

https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2060812557



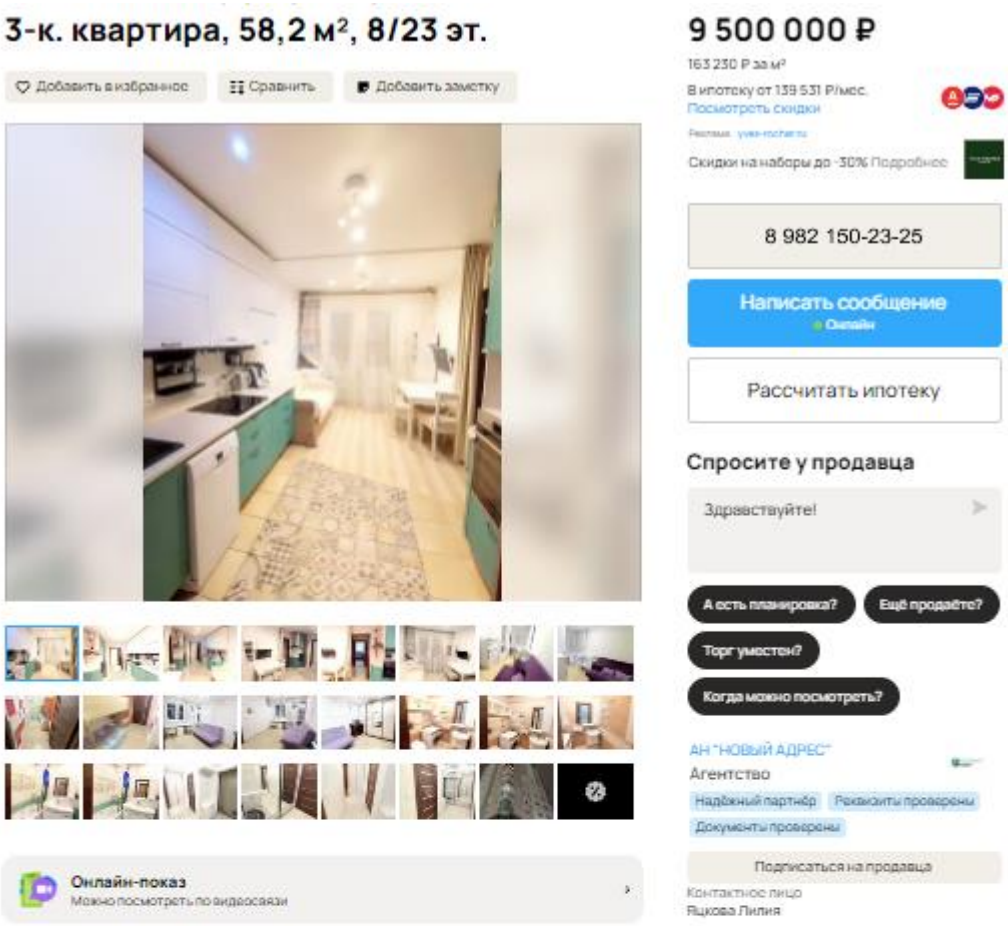
Объект-аналог 4

https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864



Анализ рынка

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_582_m_823_et._4512344853?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 58.2 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 29 м²
Этаж: 8 из 23
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.8 м
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А Скрыть карту



Описание

Продается 3к квартира для статусных покупателей в активно развивающемся районе с прекрасным видом, ремонтом и техникой в подарок, в капитальном монолитном доме!

Описание и фотографии соответствуют действительности.

В шаговой доступности: улицы Самаровская, Ледовая, Объездная, Г. Величко.

Инфраструктура: дом находится в ста метрах от набережной Иртыша, которая по праву считается красивейшем местом города (её длина свыше 1,3 км). Не выходя со своего двора можно посмотреть на живописные просторы реки, помахать проплывающим мимо теплоходам, подышать свежим воздухом.

Рядом с домом социально значимые объекты: общеобразовательная школа №4 (практически во дворе), которая принимает около двух тысяч учащихся, муниципальные детские сады, а также четыре муниципальных детских сада («Сказка», «Теремок», «Антошка» (прям в доме), «Березка»).

Функционирует Ханты-Мансийская районная больница, консультативно-диагностическая и детская поликлиники, которые расположены на первом этаже дома.

В районе работают популярные сети супермаркетов «Пятерочка», «Монетка», «Магнит», аптеки. Рядом с домом образовательно-физкультурный молодежный центр, расположенный по соседству, который предложит всем желающим занятия по творческим направлениям, в спортивных секциях, станет местом соревнований разных уровней. В центре свой бассейн.

Под окнами построен современный скейт-парк. В прибрежной части микрорайона многофункциональная зона отдыха, включающей закрытые и открытые бассейны, спортивные и детские площадки, кафе, зоны мангальных беседок, площадка для воркаута.

Общая площадь: 58,2 м²

Ремонт: выполнен качественный дизайнерский ремонт из дорогостоящих материалов по дизайн-проекту. Установлены дорогие полотна межкомнатных дверей.

Планировка: Удачная планировка, которая позволит рационально использовать пространство. Трехкомнатная квартира площадью 58,2 м², на комфортном 8-ом этаже 23-и этажного дома в капитальном исполнении с прекрасным видом. В квартире расположены три изолированные комнаты (7 м², 10 м², 12 м²), кухня гостиная, лоджия и раздельный просторный сан узел. Наличие шкафа-купе в коридоре, позволят убрать все лишние вещи и наполнить жилую площадь пространством и свободой. Солнечная сторона. Квартира очень уютная, экономичная в содержании. Окна металлопластиковые и выходят на набережную и спортивный комплекс, в квартире всегда светло. Квартира светлая, теплая, полностью готова к проживанию и не требует никаких вложений. ЗАХОДИ и ЖИВИ!

Особенности квартиры: Дом в хорошем техническом состоянии, не старый, 2016 года постройки, где чистые подъезды и лифты, добрые соседи.

Успейте купить квартиру своей мечты!

Бонус для покупателя: в квартире имеется все необходимое для комфортного проживания.

Новым собственникам останется по согласованию вся мебель и частично техника, благодаря чему можно заехать в кратчайшие сроки. В квартире несколько вместительных шкафов, полок на заказ с полками для одежды, сетками под обувь и выдвижными ящиками. На кухне вместительный холодильник, встраиваемая газовая варочная панель, встраиваемый электрический духовой шкаф, встраиваемая посудомоечная машина, новая микроволновая печь, кухонный гарнитур, вытяжка и т.д. В комнатах также Вам в подарок остается корпусная мебель (по согласованию сторон).

Варианты приобретения: возможна покупка с использованием наличных денежных средств/ипотечных средств/материнского капитала. Квартира подходит под ипотеку любого банка, а также под СУБСИДИИ СВО, КМНС. Полностью готовый к продаже пакет документов. Быстрый выход на сделку. Позвоните и запишитесь на просмотр прямо сейчас.

Торг возможен, но не по телефону:)

БЕСПЛАТНО ПРОКОНСУЛЬТИРУЕМ по сделке. Звоните!

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:

Работаем с ИПОТЕКОЙ, материнским капиталом и опекой.

Полное юридическое оформление сделки мы берем на себя.

Показы в любое удобное для вас время по договоренности.

Квартиру можно приобрести в ипотеку или использовать материнский капитал/субсидию! В нашей компании есть ипотечный брокер, оказывающий весь

9 500 000 ₽

163 230 ₽ за м²

В ипотеку от 139 531 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама yuwa-rocher.ru
Скидки на наборы до -30% Подробнее

8 982 150-23-25

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

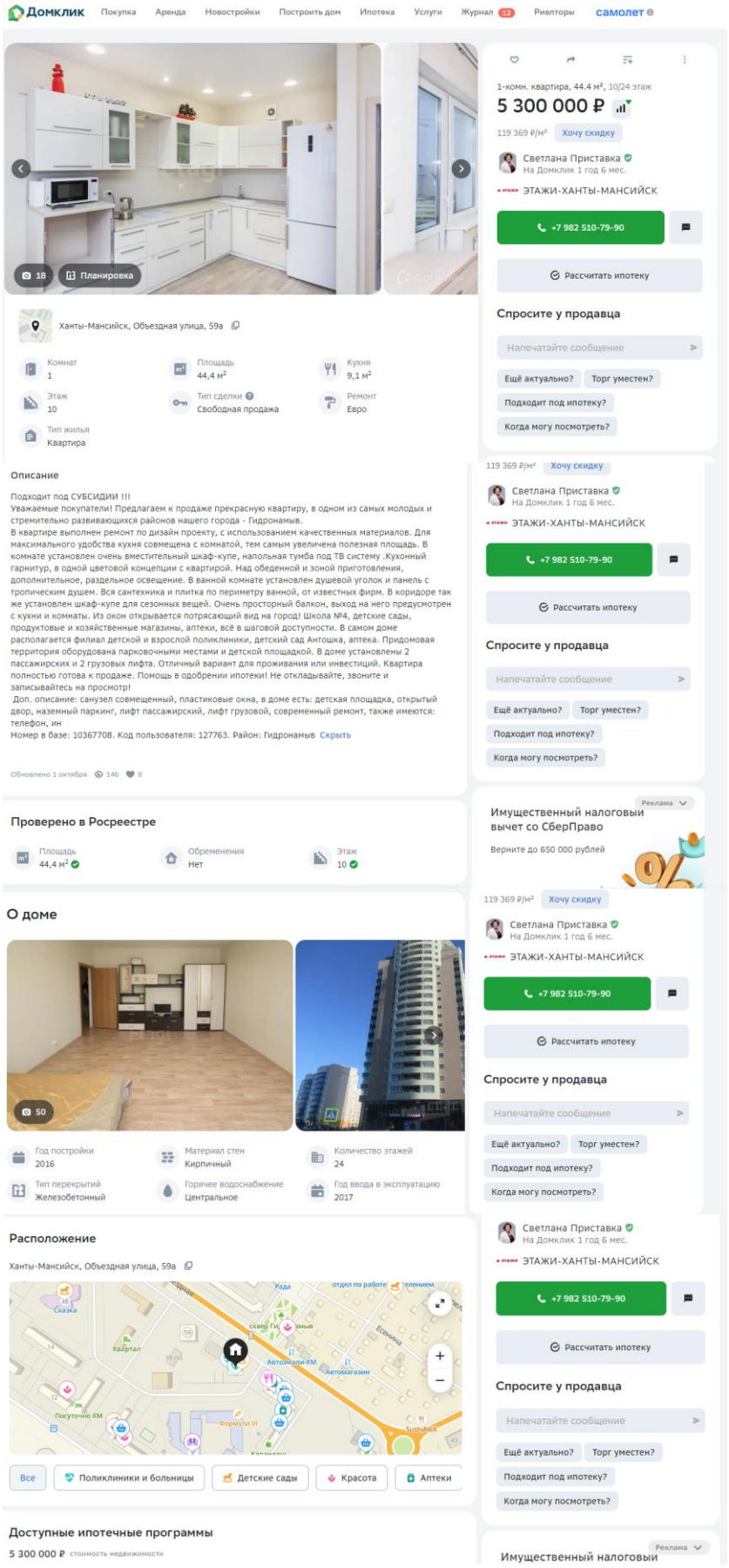
А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АН "НОВЫЙ АДРЕС"
Агентство
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Документы проверены

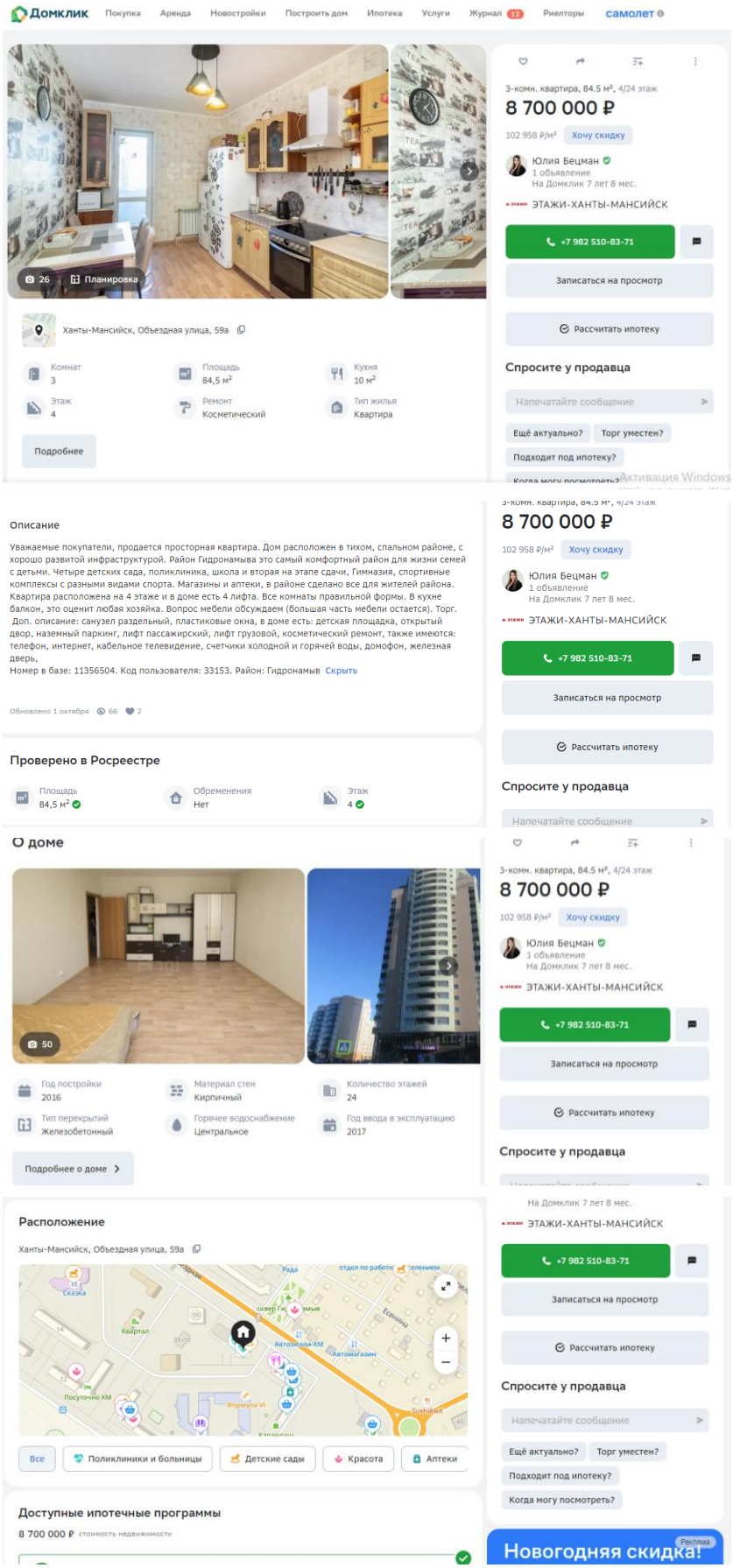
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Яцкова Лилия

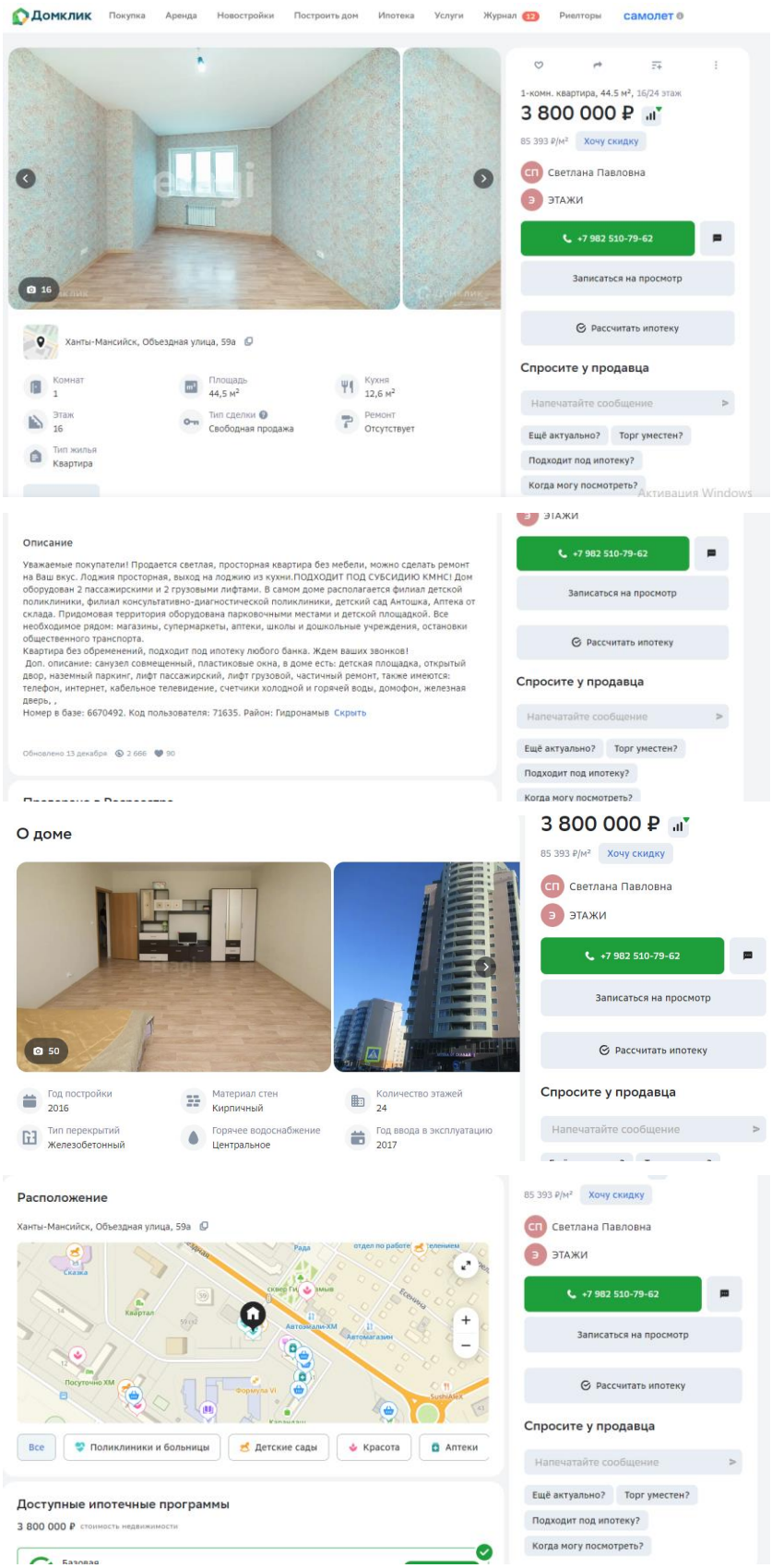
https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2003642690



https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__2060812557



https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale__flat__1474463864



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_855_m_921_et._4650291566?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

3-к. квартира, 85,5 м², 9/21 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





9 100 000 ₽

106 433 ₽ за м²

В ипотеку от 133 656 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 934 334-41-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Олег
Частное лицо
На Авито с января 2013
Документы проверены | Эковклад: −9 кг CO₂

Подписаться на продавца

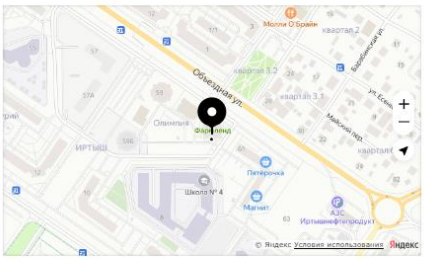
О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 85.5 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 49.1 м²
Этаж: 9 из 21
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.7 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Тёплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина
Способ продажи: свободная

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 59А Скрыть карту



9 100 000 ₽

106 433 ₽ за м²

В ипотеку от 133 656 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 934 334-41-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Олег
Частное лицо
На Авито с января 2013
Документы проверены | Эковклад: −9 кг CO₂

Подписаться на продавца

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 | Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.



Описание

ВОЗМОЖЕН ОБМЕН на 1-2 комнатную с Вашей доплатой.
Уважаемые покупатели, предлагаю Вашему вниманию квартиру , с шикарными видами из окна! Дом расположен в тихом , спальном районе, с хорошо развитой инфраструктурой. Район Гидронамыва это самый комфортный район для жизни семей с детьми. 4 детских сада, поликлиника, школа и вторая на этапе сдачи, Гимназия, спортивные комплексы с разными видами спорта. Магазины и аптеки, в районе сделано все для жителей района. Квартира расположена на 9 этаже и в доме есть 4 лифта. А какие шикарные виды из окна! В гостиной не обычное окно углом добавляет дополнительное освещение и особый комфорт в гостиной. Все комнаты правильной формы. В кухне балкон, это оценит любая хозяйка. Большой холл и гардеробная. Отличаются большими площадями ванная и туалетная комнаты.

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 21
Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 2
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.07.2015 г. № 1724

Кузьмина
Татьяна Владимировна

Паспорт 24 10 517143, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе г. Иваново.
Дата выдачи 07.12.2010 г. Код подразделения 370-002

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.07.2015 г. за № 1724

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.07.2015 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

001724

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Саратов

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А."

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП 000347

Документ о квалификации

Диплом
Дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0112

Дата выдачи

01 октября 2014 года

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Кузьмина Татьяна Владимировна

за время обучения в период

с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 года

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
по профилю направления 080100.62 "Экономика"

Аттестационная комиссия решением от

30 сентября 2014 года

удостоверяет право на выполнение нового вида профессиональной деятельности в области оценки имущества

Председатель аттестационной комиссии

М.П.

Руководитель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036949-1 « 20 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кузьминой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2024 г. № 348

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 20 » мая 2027 г.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-703-080415/24

«10» июня 2024 г. *г. Мурманск*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Кузьмина Татьяна Владимировна**
Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 24 10 №517143 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново 07.12.2010 г. 07.12.2010 г.**
Адрес регистрации: **184230 Мурманская обл., г.Полярные Зори, ул.Ломоносова, д.21, кв.14**

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Мурманской области
183032 г.Мурманск, ул Заводская, д.6

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С **«22» июня 2024 г.** по **«21» июня 2025 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:
4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей).**
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. **6 000,00 (шесть тысяч рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«22» июня 2024 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:
10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info-ocenka@inbox.ru	filial@murmansk.ingos.ru
телефонная связь:	79215129041	(8152) 23-99-74, 23-34-54

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузьмина Татьяна Владимировна

От Страхователя: _____
Кузьмина Татьяна Владимировна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Чмиль Дмитрий Васильевич
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области
Доверенность №1101728-53/24 от 15.03.2024 г.

№ 72-4/2024(А) 04.04.2024 г.

СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ПАРИ

ПОЛИС

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом **Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.)** подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2024(А) от 04.04.2024 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	**Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»**
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»**
3. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	**10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	**7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.**
7. Срок действия договора страхования	**с «05» апреля 2024г. по «04» апреля 2025г., включительно.**
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК	**СТРАХОВАТЕЛЬ**
Начальник Департамента страхования ответственности и технических рисков Дирекции страхования имущества и ответственности	Настоящий Полис получил. **Директор**
Гирина Е.В.	**[illegible]ин В.З.**
Подпись, М.П. Доверенность № 285/24 от 29.01.2024г.	Подпись