



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



08 февраля 2024 год

ОТЧЕТ

№ 354/24

**об определении рыночной стоимости объекта оценки – Квартира,
назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая
площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта:
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ -
Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6**

Дата оценки: 08 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 08 февраля 2024 г.

г. Тюмень, 2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

08 февраля 2024 г.

Директору Муниципального казенного учреждения
Нижневартовского района «Управление
имущественными и земельными ресурсами»
Н. Л. Желудковой

Уважаемая Нелли Леонидовна!

В соответствии с Договором № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 г. оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки:

Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.

В результате оценки рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления на дату оценки (08 февраля 2024 г.) составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6	3 579 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) рублей

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	6
1.4. Порядковый номер отчета	6
1.5. Дата составления отчета	6
1.6. Основание для проведения оценки	6
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.....	8
2.3. Цель оценки	8
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
2.5. Соблюдение требований законодательства	8
2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)	8
2.7. Дата оценки.....	8
2.8. Срок проведения оценки.....	9
2.9. Дата осмотра объекта оценки.....	9
2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки.....	9
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	9
2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка.....	9
2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке ...	9
2.14. Форма представления итоговой величины стоимости	9
2.15. Форма составления отчета об оценке	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
3.1. Заявление о соответствии	10
3.2. Заявление о соблюдении.....	11
3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	11
3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:.....	12
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	12
4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1. Сведения о заказчике оценки	13
4.1.1. Организационно-правовая форма	13
4.1.2. Полное наименование	13
4.1.3. ОГРН.....	13
4.1.4. Дата государственной регистрации	13
4.1.5. Место нахождения.....	13
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	13
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	13
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	13
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	13
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	13
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	14
4.2.7. Местонахождение оценщика.....	14



4.2.8.	СНИЛС	14
4.2.9.	Номер контактного телефона Оценщика	14
4.2.10.	Адрес электронной почты	14
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика	14
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма	14
4.2.12.2.	Полное наименование	14
4.2.12.3.	ОГРН.....	14
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН	14
4.2.12.5.	Местонахождение.....	14
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	14
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</i>	15
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка.....	15
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	15
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	17
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	18
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	19
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	19
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	19
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	20
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	21
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	21
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	21
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	21
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	22
7.1.5.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	22
7.1.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	26
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости	26
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.1.2.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	28
8.1.3.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	29
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	29
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	29
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	31
8.5.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	31
8.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	37
9.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	39
9.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	39
9.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	39
9.2.1.	Доходный подход	39
9.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	39



9.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	39
9.2.2.	Затратный подход.....	40
9.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.....	40
9.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	41
9.2.3.	Сравнительный подход.....	41
9.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	41
9.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	41
10.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	53
10.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	53
10.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ...	53
10.3.	Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>		55



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6
Кадастровый номер объекта	86:11:0000000:52386
Вид права	Собственность
Собственник	Муниципальное образование Нижневартовский район
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528

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

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

3 579 417

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6	3 579 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) рублей

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 354/24

1.5. Дата составления отчета

08 февраля 2024 г.

1.6. Основание для проведения оценки

В соответствии с Договором № Д0512-23 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального и бесхозяйного имущества от 05 декабря 2023 г.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.

2.2. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Субъект права: Муниципальное образование Нижневартовский район.

Вид права: Собственность

Ограничения (обременения) на Объект оценки – Не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528).

2.3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки, представлены в разделе 5 настоящего отчета.

2.5. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.
2. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.
3. Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, в частности, может представлять собой ликвидацию.
5. Характер сделки - сделка в типичных условиях.

2.7. Дата оценки

08 февраля 2024 г.



2.8. Срок проведения оценки

05 февраля 2024 г. – 08 февраля 2024 г.

2.9. Дата осмотра объекта оценки

08 февраля 2024 г.

2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528

2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.14. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.15. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт/договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт/договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования СРО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- требования ССО Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с СРО), раскрыть любое отступление от требований СРО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МСО.



3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма

Муниципальные казенные учреждения

4.1.2. Полное наименование

Муниципальное казенное учреждение Нижневартовского района «Управление имуществом и земельными ресурсами»

4.1.3. ОГРН

1138603009929

4.1.4. Дата государственной регистрации

23.10.2013 г.

4.1.5. Место нахождения

Юридический адрес: 628640, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нижневартовский район, д. Вампугол, ул. Зырянова, д. 10.

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков с 01.02.2022 г. за регистрационным № 1524 (Местонахождение: Юридический адрес: 344022, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606. Телефоны: +7 (863) 299-42-29. Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/contactsMSO/>)

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета.

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021199-1 от 11 июня 2021 г. Срок действия до 11 июня 2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2023 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с



05.08.2023 по 04.08.2024 года.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года.

4.2.7. Местонахождение оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

osenska72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Местонахождение

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25.12.2023 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом, выдавшим документ, или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов, предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов, действительна только в случае полной идентичности документов, предоставленных Заказчиком, и документов, заверенных в установленном порядке (органом, выдавшим документ, или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.



- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

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

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» – рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» – сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику



вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <https://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Так, п. IV ФСО III устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий



владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

- При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. (ФСО № 9, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327).

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет-источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития № 659 от 30.11.2022 г.
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.3. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в



соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» (утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Вид права: Собственность (*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528*).

Субъект права: Муниципальное образование Нижневартовский район.

Объект права: Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Какие-либо ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки, на дату проведения оценки не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528).

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объектом оценки в настоящем отчете является: Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице, представленной ниже.



Таблица 7.1. Описание объекта оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Местоположение	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6
2	Кадастровый (или условный) номер	86:11:0000000:52386
3	Назначение	Жилое
4	Текущее использование	Согласно назначению
5	Площадь объекта оценки, кв. м	55,6
6	Количество жилых комнат	2
7	Этажность дома	9
8	Этажное расположение	2
9	Состояние отделки	Неудовлетворительное
10	Материал стен здания	Панель
11	Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1993 (По данным сайта «Фонд развития территорий» (https://aic.frt.pf/myhouse/profile/passport/8146858#content))
12	Вид права	Собственность
13	Собственник	Муниципальное образование Нижневартовский район
14	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
15	Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

На дату оценки здание находится в хорошем состоянии, физический износ составляет 31% (согласно нормативному сроку эксплуатации жилых зданий при фактическом сроке эксплуатации здания 31 год).

Жилые здания	
Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные); перекрытия железобетонные	140
Здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	125
Здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, крупноблочные и крупнопанельные, смешанные (деревянные и железобетонные)	100
Здания деревянные рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия деревянные	60
Здания сборно-щитовые, каркасные и фахверковые; фундаменты на деревянных ступлях или бутовых столбах; стены каркасные, перекрытия деревянные	30
Здания глинобитные, сырцовые и саманные на деревянных ступлях или бутовых столбах; перекрытия деревянные	20
Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15

* Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>.

Внешнее и функциональное устаревания объекта оценки на дату оценки не выявлены.

7.1.5. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Объектом оценки в настоящем отчете является: Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,



ул. Северная, д. 56, кв. 6.

Квартира используется по назначению, в качестве жилого помещения. Данное использование является наиболее эффективным.

7.1.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Фактором и характеристикой, влияющей на стоимость объекта оценки, является местоположение жилого помещения, входящего в состав объекта оценки, а также общие тенденции на рынке недвижимости, инфраструктура района и т.д. Подробное описание места расположения объекта оценки, выводы по местоположению и вариантам использования приведены ниже.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.

Нижневартовск — город в России, административный центр Нижневартовского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Расположен на берегу Оби в непосредственной близости от Самотлорского нефтяного месторождения и является одним из крупнейших центров российской нефтяной промышленности.

Начиная с 1960-х годов — эпохи активного освоения месторождений Западной Сибири — небольшой посёлок стал динамично развиваться и к настоящему времени превратился в современный, комфортный для жизни город.

Население — 283 256 чел. (2021). Второй по численности город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (Ханты-Мансийск) как по численности населения, так и по экономическому потенциалу. Один из самых безопасных городов России.

Географическое положение



Рис. 7.1. г. Нижневартовск на карте

Нижневартовск расположен в Среднеобской низменности Западно-Сибирской равнины в среднем течении Оби на её правом берегу. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Климат

Нижневартовск расположен в континентальной климатической зоне. Климат характеризуется продолжительной зимой, длительным залеганием снежного покрова (200—210 дней), короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками, коротким безморозным периодом (100—110 дней), коротким летом (10—14 недель). Зима характеризуется значительной межсуточной изменчивостью температуры воздуха, средняя



величина которой составляет 5 °С.

Годовой ход осадков относится к континентальному типу. В холодный период выпадает около 20 % годовой суммы. Большая часть их выпадает в первые месяцы зимы. Максимальное за год количество осадков выпадает в летние месяцы года — с июня по август. В отдельные годы количество атмосферных осадков может значительно отклоняться от нормы. Годовой минимум осадков отмечается в феврале. Снежный покров образуется в октябре — начале ноября, а его сход наблюдается в конце апреля — начале мая.

Как и весь округ приравнен к районам Крайнего Севера.

Среднегодовая температура воздуха — -0,9 °С.

Относительная влажность воздуха — 78%.

Средняя скорость ветра — 3,5 м/с.

Экология

Причинами загрязнения атмосферного воздуха региона являются: Нижневартовская ГРЭС, котельные установки, сжигание попутного нефтяного газа на факелах, испарение лёгких фракций углеводородов с поверхности аварийных разливов нефти, а также из резервуаров её хранения. Контроль за предельно-допустимых выбросами осуществляется практически на всех стационарных источниках загрязнения. По данным контроля за предельно-допустимыми концентрациями диоксида азота, оксида азота, диоксида серы, оксида углерода, пыли, сажи, углеводородов в воздухе подфакельных зон среднегодовые значения существенно ниже предельно допустимых.

Около 98 % населения района обеспечены планомерно-регулярной системой сбора и вывоза твёрдых коммунальных отходов, из них 92 % обеспечены централизованной контейнерной системой сбора. В селе Ларьяк (200 км к востоку) действует установка для сжигания твёрдых бытовых отходов.

Информация об экологической обстановке регулярно транслируется по местному телевидению (последняя информация была опубликована в 2020 году).

Население

Численность населения										
1959 ^[23]	1970 ^[24]	1972	1975 ^[25]	1976 ^[26]	1979 ^[27]	1982	1985 ^[28]	1986 ^[26]	1987 ^[29]	1989 ^[30]
2300	↗15 663	↗26 800	↗68 000	→68 000	↗108 740	↗151 000	↗216 000	↘214 000	↘212 000	↗241 457
1990 ^[31]	1991 ^[28]	1992 ^[28]	1993 ^[26]	1994 ^[26]	1995 ^[28]	1996 ^[28]	1997 ^[32]	1998 ^[28]	1999 ^[33]	2000 ^[34]
↗249 000	↘247 000	↘243 000	↘242 000	↘241 000	→241 000	↘239 000	↘235 000	↗239 000	↘235 600	↘233 900
2001 ^[28]	2002 ^[35]	2003 ^[23]	2004 ^[36]	2005 ^[37]	2006 ^[38]	2007 ^[39]	2008 ^[40]	2009 ^[41]	2010 ^[42]	2011 ^[43]
↗238 100	↗239 044	↘239 000	↗239 800	↗240 100	↗240 800	↗242 000	↗243 500	↗245 872	↗251 694	↗252 488
2012 ^[44]	2013 ^[45]	2014 ^[46]	2015 ^[47]	2016 ^[48]	2017 ^[49]	2018 ^[50]	2019 ^[51]	2020 ^[52]	2021 ^[3]	
↗258 780	↗263 228	↗265 994	↗268 456	↗270 846	↗274 575	↗275 429	↗276 503	↗277 668	↗283 256	

Рис. 7.2. Численность населения г. Нижневартовск

Климат

В Югорске преобладает континентальный климат. Город и его округ приравнены к районам Крайнего Севера. Зимы суровые и продолжительные. Теплое и короткое лето. Самый теплый месяц июль — средняя температура составляет 17,5 °С, самый холодный месяц январь — средняя температура -16,5 °С. Среднее годовое количество осадков составляет 529 мм.

Среднегодовая температура воздуха — -0,7 °С.

Относительная влажность воздуха — 74,7 %.

Средняя скорость ветра — 3,1 м/с.

Экономика

Градообразующее предприятие города Югорска ООО «Газпром трансгаз Югорск» — крупнейшее газотранспортное предприятие в мире.



Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

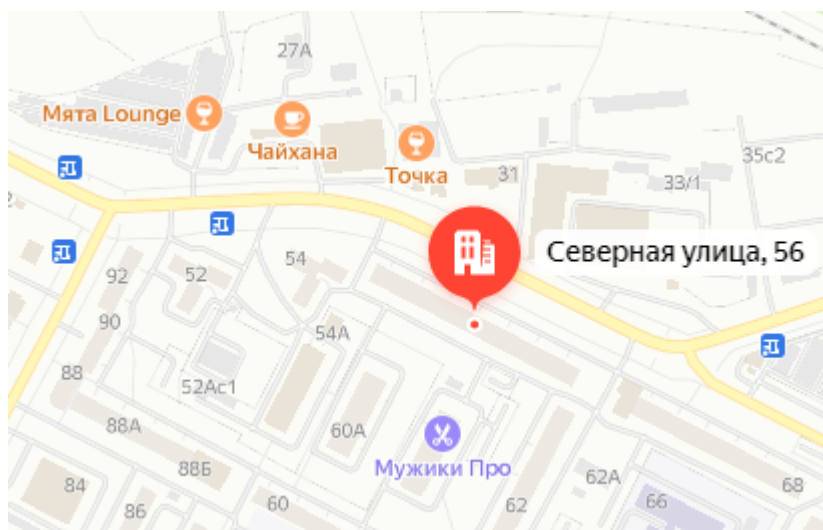


Рис. 7.3. Локальное местоположение объекта оценки

Таблица 7.2. Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки находится на ул. Северная
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажная жилая и малоэтажная нежилая застройка
Транспортная доступность	До остановки общественного транспорта менее 5 мин.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В районе расположения объекта оценки имеются основные объекты социальной инфраструктуры
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная, уровень экологической обстановки – среднегородской
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Производства с повышенным загрязнением отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	-

Источники информации, на основании которых составлено описание местоположения: <http://ru.wikipedia.org.>, <http://2gis.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207813528.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации за январь – ноябрь 2023 года

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	119542,8 ¹⁾	103,0	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	95,1	105,1	98,4	97,9	99,6
Индекс промышленного производства		104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9
Грузооборот транспорта, млрд т·км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен		107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

Источник информации – <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Основные экономические и социальные показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе - ноябре 2023 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	Ноябрь 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-ноябрь 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-ноябрь 2022г. в % к январю-ноябрю 2021г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		98,7		97,9	103,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	47434,4	133,5	410500,9	104,3	97,1
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	78411	92,3	705405	94,3	110,9
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	190,4	113,1	2028,2	103,5	91,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	49286,5	112,0	502313,9	110,0	95,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	14300,1	104,3	150335,1	103,0	105,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		104,9		102,1	108,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		165,8		100,6	112,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		103,2		98,6	115,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		108,0		108,5	112,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		85,3		124,0	147,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	99060	110,1	104259	110,1	113,6
реальная		106,6		108,1	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,7	80,6			

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 октябрь, январь-октябрь 2023г., относительные – в % к октябрю, январю-октябрю 2022г. и январю-октябрю 2021г.

Источник информации - <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Нижневартовска за 2023 год

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за 2023 год составил 105,3 млрд. рублей или 100,7% в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

В общем объеме промышленной продукции 50,1% приходится на долю добывающих



производств. Доля обрабатывающих производств составила 17,3%, обеспечения электроэнергией, газом и паром - 28,8%, водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов - 3,8%.

По данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства количество **малых и средних предприятий** - 4,4 тыс. единиц, среднесписочная численность работников - 31,8 тыс. человек. Оборот малых и средних предприятий оценивается в размере 176,6 млрд. рублей или 99,7% к уровню 2022 года в сопоставимых ценах.

Объем инвестиций оценивается в размере 41,5 млрд. рублей или 80,3% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года.

За 2023 год организациями всех форм собственности введено в действие 45,9 тыс. кв. м жилья.

Объем выполненных работ по виду деятельности "Строительство" составил 25,9 млрд. рублей или 101,6% относительно 2022 года в сопоставимых ценах.

Оборот розничной торговли составил 129,2 млрд. рублей или 105,0% в сопоставимых ценах к предыдущему году. В расчете на одного жителя было реализовано товаров на сумму 448,3 тыс. рублей.

За 2023 год открыт 41 торговый объект общей торговой площадью 7,2 тыс. кв. метров.

Численность постоянного населения по состоянию на 01.01.2024 составила 289,5 тыс. человек, увеличившись относительно прошлого года на 0,9%.

За 2023 год по оценке родилось 3 026 младенцев, что составляет 98,2% к уровню прошлого года. Число родившихся превысило число умерших в 1,7 раза.

Естественный прирост населения составил 1 191 человек.

Среднемесячные денежные доходы на душу населения оцениваются в размере 50 937,3 рублей, что на 7,8% выше уровня прошлого года. С учетом инфляции реальные располагаемые доходы составили 105,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям по оценке составила 98 850,4 рублей или 109,2% к уровню 2022 года.

Средний размер дохода пенсионера с учетом доплат из окружного и городского бюджетов по оценке составил 30 708,6 рублей, что на 7,5% выше уровня прошлого года и в 1,8 раза превышает прожиточный минимум пенсионера.

Численность безработных, имеющих официальный статус, по состоянию на 1 января 2024 года составила 170 человек.

В системе **образования** города осуществляют деятельность 33 дошкольные образовательные организации, 39 общеобразовательных организаций и 2 организации дополнительного образования детей.

В систему **учреждений культуры и искусства** города входят: 15 библиотек, 3 клубных учреждения, 3 детские школы искусств, 1 музыкальная школа, 2 театра и 2 сетевые музейные единицы (городской краеведческий музей и музей истории русского быта).

Сеть **спортивно-оздоровительных объектов** города насчитывает 405 единиц (с учетом образовательных организаций), в том числе: 90 физкультурно-спортивных залов, 22 бассейна, 201 плоскостное сооружение, крытый тренировочный хоккейный корт, 3 тира, 1 стадион, 1 лыжная база, 3 объекта рекреационной инфраструктуры, 1 центр лыжного спорта со специализированным биатлонным стрельбищем и 82 прочих спортивных сооружения.

Источник информации - https://www.n-vartovsk.ru/town/economics/kratkiy_obzor/

8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.



8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6.*

Объект оценки относится к сегменту рынка – рынок объектов жилой недвижимости на вторичном рынке.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ рынка жилой недвижимости г. Нижневартовск по состоянию на февраль 2024 года

На февраль 2024 года на рынке г. Нижневартовск на продажу выставлено более 2 016 объектов жилой недвижимости. В структуре предложений по типу объектов лидируют 2-комнатные (837 предложений).

Более подробно структура предложений о продаже объектов жилой недвижимости г. Нижневартовск представлена на рисунке ниже.

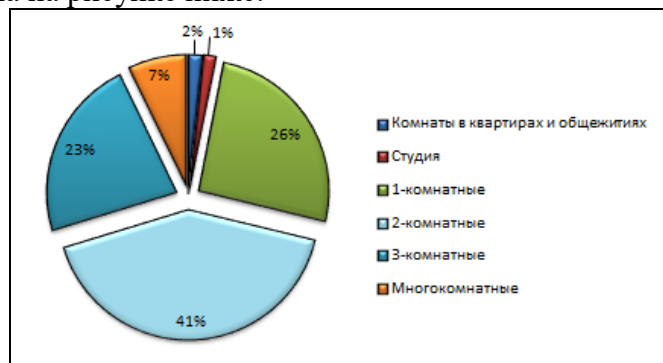


Рисунок 8.1. Структура предложений о продаже в зависимости от количества комнат на рынке недвижимости г. Нижневартовск

В зависимости от материала стен, предложения о продаже распределились следующим образом:

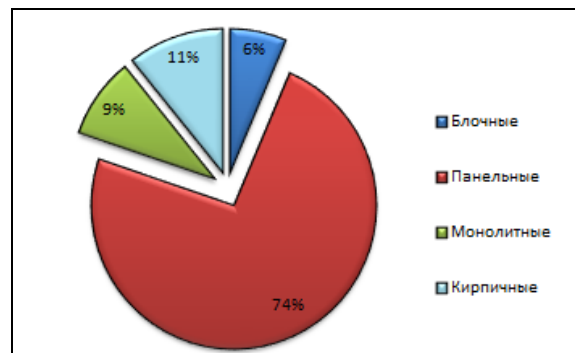


Рисунок 8.2. Структура предложений о продаже в зависимости от материала стен на рынке недвижимости



г. Нижневартовск

74% жилых помещений, предлагаемых к продаже, расположены в домах с панельными стенами, 11% - в домах с кирпичными стенами, 9% и 6% приходится на жилые помещения, расположенные в монолитных и блочных домах соответственно.

Цены на квартиры в Нижневартовске вторичное жилье				
Средняя цена за февраль 2024				
83 697 Р/м ² ↑ 1,57%			База недорогих квартир	
Однокомнатные	2 800 000 Р	↓ 0,00%	91 205 Р/м ²	↓ 0,00%
Двухкомнатные	6 500 000 Р	↓ 0,00%	109 060 Р/м ²	↓ 0,00%
Трехкомнатные	7 428 571 Р	↓ 4,76%	78 392 Р/м ²	↓ 0,38%
Многокомнатные (4+)			79 166 Р/м ²	↑ 3,85%

Рисунок 8.3. Цены на квартиры в г. Нижневартовск

Проанализировав ценовые характеристики продажи жилой недвижимости, можно отметить, что средняя стоимость за 1 кв. м. составляет 83 697 руб.

Информация о рынке жилой недвижимости г. Нижневартовск подготовлена при использовании информационных сайтов:

- <https://www.avito.ru/>,
- <https://tvoyadres.ru/>,
- <https://www.mirkvartir.ru/>,
- <https://domclick.ru/>,
- <https://www.etagi.com/>.

В ходе проведенного анализа установлена стоимость типовых жилых помещений, аналогичных оцениваемому жилому помещению по площади, без каких-либо улучшений, в жилых многоквартирных домах, пригодных для проживания. Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 8.1. Выборка типовых жилых помещений

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Дата предложения	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 68	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 62	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 28	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 28
Этажное расположение	6/9	2/9	9/9	6/8	4/8
Материал стен здания	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Состояние отделки	Неудовл.	Удовл.	Удовл.	Условно-удовл.	Удовл.
Наличие мебели	Нет	Есть	Нет	Есть	Есть
Площадь объекта, кв. м	55,9	57	57,3	31	32
Рыночная стоимость, руб.	3 900 000	4 190 000	4 300 000	2 170 000	2 550 000
Стоимость за 1 кв. м, руб.	69 767	73 509	75 044	70 000	79 688



Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Источник информации	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1900316110	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1782620650	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2056052740	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1799562414	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2055886425

8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Так как в состав объекта оценки входит недвижимое имущество – жилое помещение, которое является основным ценообразующим фактором в составе объекта оценки, далее будут рассмотрены факторы, которые влияют на формирование стоимости объекта недвижимого имущества.

Анализируя рынок жилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах жилой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - техническое состояние объекта и т. д.

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

1. *Передаваемые права.* Цена сделки определяется составом имущественных прав. В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество, принадлежащее собственнику на праве полной собственности, всегда дороже, чем имущество, принадлежащее собственникам на праве долевой собственности.

В ходе исследования определены следующие интервалы физической шкалы фактора, т. е., те состояния объекта, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

- полное право собственности на весь объект – при совершении сделки передача прав собственности на полный объект недвижимости без выделения долей, к данной ситуации также относится доля, выделенная в натуре с оформленным правом на выделенное помещение;
- доля, выделенная в натуре, имеется отдельный лицевой счет – ситуация, при которой происходит совершение сделки передачи прав на долю в квартире, выделенную в натуре (определено помещение или помещения, относящиеся к каждой доле, а также порядок пользования общим имуществом), имеется отдельный лицевой счет для пользователя долей;
- доля, не выделенная в натуре – при совершении сделки передача прав на долю, не выделенную в натуре, юридически не закреплен порядок пользования объектом, помещениями объекта, в т. ч. жилыми и вспомогательными.



В таблице ниже представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «полное право собственности».

Таблица 8.2. Корректировки на долевую собственность квартиры

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,83	0,80
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,51	0,64	0,58

* 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

** Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3336-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Например, она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства.

4. Условия рынка (сделка/предложение). Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 8.3. Скидки на торг, уторгование при продаже квартир

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам *		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93



4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

* По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

** Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>)

5. Фактор времени продажи. Под корректировкой цен на фактор времени продаж 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, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.4. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	2	5	3
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	2	7	4
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв. м	4	9	6
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	5	12	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0	4	2
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	1	5	3
Парковочные места, машино-места	1	5	3

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024-goda>)

6. Местоположение. Качество местоположения объекта недвижимости является одним из основных показателей при выборе жилья, а соответственно и при формировании цены. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра города, категорию престижности микрорайона, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т. е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

7. Назначение. Использование. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного



использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

8. *Физический износ.* 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 невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира/комната, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, определялся в соответствии с таблицей ниже.

Таблица 8.5. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект.
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически не целесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.

* Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 8.6. Корректировки на состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,14	0,22	0,17

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3324-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

9. *Материал стен.* 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.

На сегодняшний день жилищное строительство ведется с применением современных строительных материалов. При покупке жилья отдается предпочтение капитальным многоэтажным жилым домам, а не объектам недвижимости в старом фонде.

Таблица 8.7. Корректировки на материал стен многоквартирного жилого дома

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3325-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

10. *Состояние отделки.* Одними из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, являются состояние и класс качества отделки внутренних помещений. Класс качества отделки характеризуется ее типом (без отделки, простая, улучшенная, высококачественная). Состояние отделки характеризуется потребностью в ремонте (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт). Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с качественной отделкой стоят дороже, чем объекты с простой отделкой.

Таблица 8.8. Корректировки на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,87	0,89	0,89
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,77	0,82	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,71	0,78	0,75

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3346-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)



11. *Этажность.* Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Исключения составляют новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Таблица 8.9. Коэффициенты для расчета поправки на этажное расположение

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3334-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

12. *Площадь помещения.* Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается. Корректировка на площадь жилого помещения вводится в соответствии с ниже представленной таблицей.

Таблица 8.10. Коэффициенты для расчета поправки на площадь

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов (для всех типов квартир)					
Площадь, кв. м.		аналог			
		До 30	30 – 50	50 – 90	90 – 150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30 – 50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50 – 90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90 – 150	0,86	0,92	0,96	1,00

* Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.; стр. 270)

13. *Наличие мебели и техники.* Наличие мебели и техники значительно влияет на стоимость объекта. Так, квартиры с мебелью и техникой пользуются большим спросом и стоят дороже, чем «пустые» квартиры. Однако 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).



Таблица 8.11. Корректировки на наличие/отсутствие мебели и техники

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

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таким образом, по данным анализа рынка предложения рыночная стоимость объекта оценки может находиться в диапазоне 56 - 67 тыс. руб. за 1 кв. м с учетом предполагаемых корректировок.

8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и



юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве квартиры.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Доходный подход

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 (п. 11 ФСО V).

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход рекомендуется применять, 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. В данном случае объект недвижимости в составе Объекта оценки, не является коммерческой недвижимостью, т.е. доходоприносящей. Учитывая, что объект недвижимости в составе Объекта оценки не приносит дохода на дату оценки, использование объекта оценки в будущем не предусматривает извлечение дохода, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, доходный подход для определения рыночной стоимости жилого помещения в составе объекта оценки в рамках настоящей оценки не используется.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.



9.2.2. Затратный подход

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 (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования (для объектов недвижимости).
2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести недвижимость до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.
6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, путем вычитания величины накопленного износа из суммарной стоимости строительства (приобретения).
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого помещения в связи с тем, что оно является частью здания. Выявление количественных параметров объекта оценки может привести к ошибкам, которые существенно повлияют на результат рыночной стоимости.



9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.

9.2.3. Сравнительный подход

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 (п. 4 ФСО V)

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

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

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Рынок продажи вторичной жилой недвижимости г. Нижневартовск на дату проведения оценки развит. На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате



состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому. Потенциальные аналоги, не соответствующие критериям отбора, исключаются из дальнейшего анализа. После выявления предложений о продаже схожих объектов недвижимости Оценщиком был проведен следующий анализ:

Объекты № 4, № 5 не являются двухкомнатными квартирами, тогда как объект оценки - двухкомнатная квартира. Оценщик отказывается от данных объектов в пользу других ввиду несопоставимости объектов и жилого помещения в составе объекта оценки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты № 1, № 2, № 3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.



Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с изымаемым жилым помещением, не требующие значительных корректировок, учитывая допущения на которых основывается настоящая оценка. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с оцениваемым объектом

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения/дата оценки	08 февраля 2024 г.	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.	Январь, 2024 г.
Местоположение	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 68	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нижневартовск, ул. Северная, 62
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж/этажность	2/9	6/9	2/9	9/9
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели/техники	Нет	Нет	Есть	Нет
Площадь объекта, кв. м	55,6	55,9	57	57,3
Рыночная стоимость, руб.	-	3 900 000	4 190 000	4 300 000
Стоимость за 1 кв. м, руб.	-	69 767	73 509	75 044
Источник информации	-	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1900316110	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1782620650	https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2056052740

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м жилого помещения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.



К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

Состав передаваемых прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество, принадлежащее собственнику на праве полной собственности, всегда дороже, чем имущество, принадлежащее собственникам на праве долевой собственности.

В ходе исследования определены следующие интервалы физической шкалы фактора, т. е., те состояния объекта, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

- полное право собственности на весь объект – при совершении сделки передача прав собственности на полный объект недвижимости без выделения долей, к данной ситуации также относится доля, выделенная в натуре с оформленным правом на выделенное помещение;
- доля, выделенная в натуре, имеется отдельный лицевой счет – ситуация, при которой происходит совершение сделки передачи прав на долю в квартире, выделенную в натуре (определено помещение или помещения, относящиеся к каждой доле, а также порядок пользования общим имуществом), имеется отдельный лицевой счет для пользователя долей;
- доля, не выделенная в натуре – при совершении сделки передача прав на долю, не выделенную в натуре, юридически не закреплен порядок пользования объектом, помещениями объекта, в т. ч. жилыми и вспомогательными.

В таблице ниже представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «полное право собственности».

Таблица 9.2. Корректировки на долевую собственность квартиры

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00



2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,83	0,80
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,51	0,64	0,58

* 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

** Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3336-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Оцениваемое жилое помещение принадлежит собственнику на праве полной собственности. Так как собственники объектов-аналогов имеют полное право собственности на весь объект, корректировка составит 1,00.

Условия финансирования сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, в связи, с чем влияние данного фактора на стоимость объекта оценки исключается, корректировка составит 1,00.

Дата предложения (сделки)

Под корректировкой цен на период продажи 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, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Так как даты предложения объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимы, корректировка составит 1,00.

Таблица 9.3. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	2	5	3
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	2	7	4
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв. м	4	9	6



Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	5	12	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0	4	2
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	1	5	3
Парковочные места, машино-места	1	5	3

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024-goda>)

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировка составит 1,00.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Оцениваемое жилое помещение и объекты-аналоги расположены в г. Нижневартовск на незначительном расстоянии друг от друга, следовательно, влияние ценообразующего фактора на стоимость объекта оценки исключается, корректировка составит 1,00.

Корректировка на материал стен многоквартирного жилого 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.

На сегодняшний день жилищное строительство ведется с применением современных строительных материалов. При покупке жилья отдается предпочтение капитальным многоэтажным жилым домам, а не объектам недвижимости в старом фонде.

Таблица 9.4. Корректировки на материал стен многоквартирного жилого дома

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3325-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

В данном случае объект оценки расположен в здании с панельными стенами, как и объекты-аналоги, корректировка составит 1,00.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на



цену сделки. Например, она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 9.5 Скидки на торг, уторгование при продаже квартир

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам *		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

* По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

** Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>)

Учитывая месторасположение объектов-аналогов, а также физические характеристики объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что корректирующий коэффициент скидки на торг к ценам предложений для жилых помещений общей площадью до 70 кв. м, относящиеся к Б-группе, составит 0,95.

Корректировка на техническое состояние

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 невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира/комната, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, определялся в соответствии с таблицей ниже.



Таблица 9.6. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект.
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически не целесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.

* Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 9.7. Расчет физического износа

Показатель	Значение
Фактический (хронологический) возраст объекта оценки, лет	31 (2024 - 1993)
Нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) объекта оценки, лет	100 (источник - http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc)
Физический износ, %	31 % (31 / 100 * 100%)

На дату оценки физический износ здания, в котором расположен объект оценки, составляет 31 %. Согласно таблице 9.6, здание находится в хорошем состоянии. Здания, в которых расположены объекты-аналоги, находятся в хорошем состоянии (согласно информации, предоставленной собственниками объектов-аналогов).

Таблица 9.8. Корректировки на состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,14	0,22	0,17

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3324-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Так как по данному элементу сравнения объект оценки не отличается от объектов-аналогов, корректировка составит 1,00.

Корректировка на состояние отделки

Одними из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, являются состояние и класс качества отделки внутренних помещений. Класс качества отделки характеризуется ее типом (без отделки, простая, улучшенная, высококачественная). Состояние отделки характеризуется



потребностью в ремонте (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт). Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с качественной отделкой стоят дороже, чем объекты с простой отделкой.

Таблица 9.9. Корректировки на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,87	0,89	0,89
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,77	0,82	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,71	0,78	0,75

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3346-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Внутренняя отделка объекта оценки в неудовлетворительном состоянии, как и у объекта-аналога № 1, корректировка составит 1,00. Внутренняя отделка объектов-аналогов № 2 и № 3 в удовлетворительном состоянии, корректировка составит 0,84 (0,75/0,89).

Корректировка на этажное расположение

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Таблица 9.10. Коэффициенты для расчета поправки на этажное расположение

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02



7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3334-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Объект оценки расположен на среднем этаже. Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены на средних этажах, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект-аналог № 3 расположен на последнем этаже, следовательно, корректировка составит 1,05 (1,00/0,95).

Площадь помещения

Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается. Корректировка на площадь жилого помещения вводится в соответствии с ниже представленной таблицей.

Таблица 9.11. Коэффициенты для расчета поправки на площадь

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов (для всех типов квартир)					
Площадь, кв. м.		аналог			
		До 30	30 – 50	50 – 90	90 – 150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30 – 50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50 – 90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90 – 150	0,86	0,92	0,96	1,00

* Справочник оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.; стр. 270)

Площадь объекта оценки входит в диапазон «50-90 кв. м», как и площадь объектов-аналогов, корректировка составит 1,00.

Наличие мебели и техники

Наличие мебели и техники значительно влияет на стоимость объекта. Так, квартиры с мебелью и техникой пользуются большим спросом и стоят дороже, чем «пустые» квартиры. Однако 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).

Таблица 9.12. Корректировки на наличие/отсутствие мебели и техники

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

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.01.2024 г. Корректировки жилых зданий и помещений (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Объект оценки подлежит оценке без учета мебели. Объекты-аналоги № 1 и № 3 подлежат продаже без мебели и техники, корректировка составит 1,00. Объект-аналог № 2 подлежит продаже с мебелью и техникой, следовательно, корректировка составит 0,96 (1,00/1,04).

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной при наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет



весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$, равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 9.13. Расчет стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв. м	55,6	55,9	57	57,3
Цена продажи, руб.	-	3 900 000	4 190 000	4 300 000
Цена продажи, руб./кв. м	-	69 767	73 509	75 044
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	69 767	73 509	75 044
Корректировка на уторгование	-	0,95	0,95	0,95
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	69 833	71 291
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	69 833	71 291
Корректировка на период продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	69 833	71 291
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	69 833	71 291
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	69 833	71 291
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	0,84	0,84
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	58 660	59 885
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	58 660	59 885
Корректировка на этажное расположение	-	1,00	1,00	1,05
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	58 660	62 879
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	66 279	58 660	62 879
Корректировка на наличие мебели/техники	-	1,00	0,96	1,00
Откорректированная цена, руб./кв. м	-	66 279	56 314	62 879
Сумма корректировок по аналогам, %	-	5,0000	25,0000	26,0000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,2000	0,0400	0,0385
Сумма нормированных удельных весов	-		0,2785	
Весовые коэффициенты	-	0,7182	0,1436	0,1381



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	47 604	8 089	8 685
Стоимость 1 кв. м, рублей	64 378			
Итого стоимость объекта оценки, рублей	3 579 417			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом округления на дату оценки составляет:

3 579 417

(Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч четыреста семнадцать) рублей



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. При оценке объекта оценки рассматривались доходный, сравнительный, затратный подходы к оценке.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных, оценщиком принято решение не проводить процедуру согласования и присвоить использованному подходу удельный вес, равный 1.

Таблица 10.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	3 579 417	1,00	3 579 417
Согласованная рыночная стоимость, руб.		3 579 417	
Округл. рыночная стоимость, руб.		3 579 000	

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6	3 579 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) рублей

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 08 февраля 2024 г.


Н. А. Скрипник





ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 354/24




**об определении рыночной стоимости объекта оценки – Квартира,
назначение: жилое, кадастровый номер: 86:11:0000000:52386, общая
площадь 55,6 кв. м, этаж № 2, адрес (местоположение) объекта:
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ -
Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6**






Информация для оценки


Объекты-аналоги продажи жилых помещений

→ nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1900316110


Продаётся 2-комн. квартира, 55.9 м² :
3 900 000  
69 767 /м²




 Флера Тляшева 
На Домклик 6 лет 1 мес.

 Этажи-Низневартовск

 Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (967) 887-33-14


 **Рассчитать ипотеку**


 Сравнить  Поделиться  Избранное


55.9 м²
Площадь


8.6 м²
Кухня

6 из 9
Этаж

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, 68 

Обновлено 31 января  154

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку 

Рыночная цена
Похожие квартиры стоят столько же 

Описание

Предлагаем вам квартиру с частично требующим ремонтом. Окна пластиковые. Балкон застеклен пластик, объединен с кухней. На полу по всей квартире линолеум. Санузел отдельный, требует ремонт. Есть место гардеробной. Так же установлен тамбур на две квартиры, что не мало важный фактор. Входные двери поменяны. Квартиру подготовили под ремонт, тем самым вы можете сделать уже под себя полностью ремонт. Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой. Все необходимое рядом: магазины, рядом школа, супермаркеты, аптеки, остановка общественного транспорта.
Номер в базе: 10081204. Район: 10в мкр

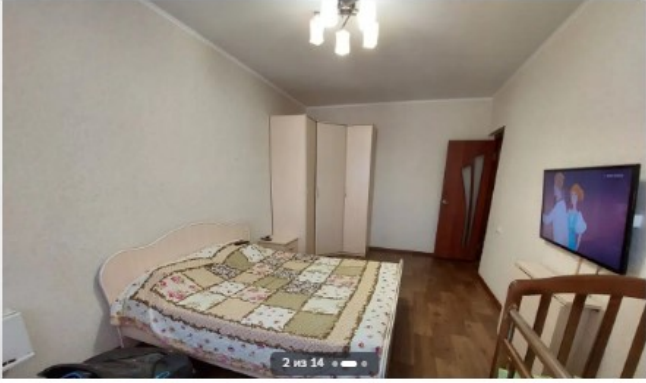
https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1900316110



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

→ ↻ 📄 nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1782620650 📄 🔍 ☆ 📄 📱 👤

ДОМКЛИК Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 64 Риелторы




2 из 14


Продаётся 2-комн. квартира, 57 м²

4 190 000 ₹

73 508 ₹/м²

👍 Хочу скидку! →

 **Марина Гетте** ✓
1 объявление
На Домклик 7 лет 6 мес.

 **ИА "ЯРМАРКА ЖИЛЬЯ"**

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 042-13-85

📄 Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение ➤

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

🔍 Сравнить 🔄 Поделиться ❤️ Избранное

57 м²
Площадь


37.7 м²
Жилая

10 м²
Кухня


2 из 9
Этаж

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, 5

Обновлено 18 января 📄 379 📄 Платное



Ипотека от СберБанка
Рассчитайте свою ипотеку



Описание

Отличная квартира без обременений и долгов с мебелью и техникой.

https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1782620650



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

→ ↻ nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2056052740 📄 🔍 ☆ ⬇️ 📱 👤

← 1 из 21 →

📐 Планировка

📍 Домклик

Продаётся 2-комн. квартира, 57.3 м² ⋮
4 300 000 ₽
75 043 ₽/м²

ОС Ольга Спролз
На Домклик 1 год 10 мес.

📍 Этажи-Нижневартовск

✅ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 040-54-19

🔄 Рассчитать ипотеку

📊 Сравнить 🔄 Поделиться 📌 Избранное

57.3 м²
Площадь

10 м²
Кухня

9 из 9
Этаж

Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Северная улица, 62 📍

Обновлено 28 января 🕒 5

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

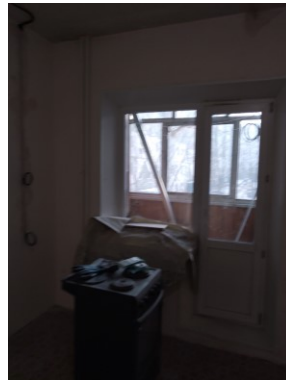
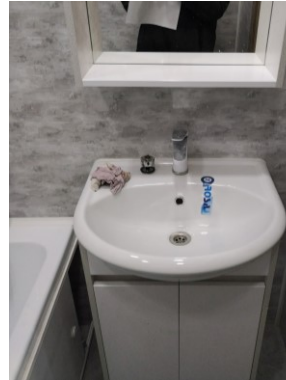
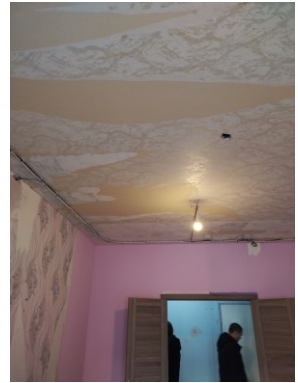
Предлагаю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру на крайнем этаже, что большой плюс, сверху никто никто не будет тревожить.
Дом внутри микрорайона, в шаговой доступности 2 детских сада, 2 школы, хорошая транспортная развязка, можно уехать в любом направлении города.
Квартира состояния Звезжай и живи
Покупая с нашей компанией Вы получаете:
-преференции от ведущих банков партнеров;
-полное юридическое сопровождение;
-гарантию безопасной сделки.
Заинтересовало предложение?Звоните, отвечу на Ваши вопросы.
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь
Номер в базе: 5564114. Район: 10в икр

https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2056052740



Фотофиксация объекта недвижимости

Жилое помещение





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Копии документов, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому

Федеральному округу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2023, поступившего на рассмотрение 12.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.09.2023г. № КУВН-001/2023-207813528			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:52386		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 21570; Кадастровый номер 3880:21570:0:0006:А; Условный номер 86:03:11:00004:056:0006		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 56, кв. 6		
Площадь:	55,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3313418,06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11:0000000:5763		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.09.2023г. № КУВН-001/2023-207813528			
Кадастровый номер:	86:11:0000000:52386		
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:	Служебное жилое помещение		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Звонцова Дарья Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

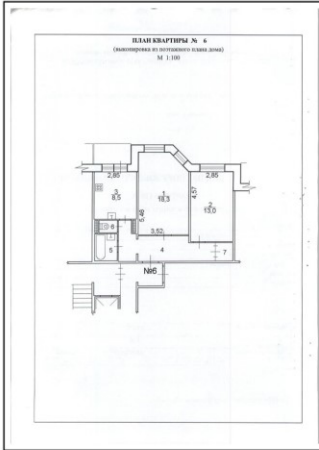
Раздел 2 Лист 3


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207813528			
Кадастровый номер:		86:11:0000000:52386	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Нижневартковский район
	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 86-01/03-14/2003-257 02.06.2003 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правомитизация 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: 00B0B5687401CB38D2B3576ACD5C425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207813528			
Кадастровый номер: 86:11:0000000:52386		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0B5687401CB38D2B3576ACD5C425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения

1. Правила страхования ответственности оштрафованных при осуществлении охотничьей деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страховании от "08" июля 2022г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями базового стандарта защиты прав и интересов физических потребителей лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, осуществляющих страховые организации.

Страховщик
Акционерное общество «Страховое общество газовый Промышленности» (АО «СОГАЗ») Юридический адрес: 107878, Москва, пр. Алашкова Спиридова, д.10.
Томский филиал АО «СОГАЗ» г. Томск, ул. Республики, 147, этаж 2/41
Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-01-888
Телефакс: +7(3452) 38-28-42; 38-284 181
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ» ОГРН 102739820921
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОКСИЯ» г. Москва
к/с 30101810145250000220
БИК 044525220



Н.А. Серпинику
(подпись)

отравления, ущемления, если иное не предусмотрено указанным Положением.
Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указывая на почтовом штемпеле или дату вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
10.1. Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
10.1.2. Если в установленный срок Страхователь не согласился на заключение нового Договора, Договорному сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при условии уплаты страховой премии), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «об.» - «в».
10.1.3. Если в установленному Договором сроку страховая премия (или страховый взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «об.» либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «об.» - «в».
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым уведомлением, позволяющим достоверно установить и идентифицировать дату такого прекращения договора (например, заказным письмом).
Дата прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то уведомление периода действия Договора, страхового периода за последний день пролонгированно уплаченной части страховой премии, но не выше 10 (десяти) суток с даты первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.
в) Страхователь вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон, уплатив страховой премии (или страховый взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) в срок, указанный в письмовой форме, согласованной с указанием об изменении (сокращении) срока действия Договора в соответствии с указанной частью страховой премии.
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с п. «б» - «в» п. 10.1.1/ п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за выделенную сумму, просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).
10.2. Уплата страховой премии (страхового взноса) производится в соответствии с условиями договора и даты информации направляется Страховщиком по электронной почте (ссылка: 4572-01@mail.ru).
10.3. Споры, возникающие в связи с исполнением Договора, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
При рассмотрении споров вступают в силу, обязательство «обязательство» диспутный порядок урегулирования (в направлении котировочной претензии) до обращения в арбитражный суд.
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование спора, то он разрешается в порядке и в соответствии с условиями заключенного договора о финансировании урегулирования спора.

Страхователь: Вед
ОГРН 1077203038956

Вед
ОГРН 1077203038956

