



ИО-1021-06

Отчет об оценке

жилого помещения, назначение: жилое
помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м,
кадастровый номер: 86:12:0000000:5231,
адрес (местоположение): Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9

Дата оценки	05 октября 2021 г.
Дата составления отчета	05 октября 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «Ореол» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 10 от 05 октября 2021 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка справедливой стоимости жилого помещения, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9 (Объекта оценки), по состоянию на 05 октября 2021 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость жилого помещения, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, по состоянию на 05 октября 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет:

3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается)¹.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



¹ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	11
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.5. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	17
3.6. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.7. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ	26
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	26
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	31
4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	42
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	42
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	43
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях	46
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	46
6.1.5. Внесение корректировок	46
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки	54
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	57
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	76

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценка-ком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 10 от 05 октября 2021 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-1021-06 от 05 октября 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	жилое помещение, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Рыночный (сравнительный) подход: 3 314 291 руб. (НДС не облагается). Затратный подход: не применялся. Доходный подход: не применялся.
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Справедливая стоимость жилого помещения, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, по состоянию на 05 октября 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет: 3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается)².
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в действ. ред.).

1.2. Задание на оценку

Табл. 2. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	жилое помещение, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Собственником Объекта оценки является физическое лицо. После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и ограничение (обременение) права в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	05 октября 2021 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 05 октября 2021 г. (включительно)

² В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Показатель	Характеристика
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отсутствует <ul style="list-style-type: none"> — Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. — Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. — Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. — Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. — Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. — Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г. — Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. — Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости. — Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов. — Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика (см. п. 1.4 Отчета).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Табл. 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	victor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Показатель	Характеристика
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию 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 итоговую величину стоимости Объекта оценки.

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

3. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются

достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

7. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

8. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

9. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

10. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

11. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

12. Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

13. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

14. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

15. Оценка проведена в допущении об отсутствии перепланировок у оцениваемой квартиры, не узаконенных в соответствующем законодательстве порядке.

16. Оценка Объекта оценки произведена при условии того факта, что дом, в котором расположена оцениваемая квартира, не является аварийным, не планируется к сносу и не внесен в какие-либо государственные, региональные, муниципальные программы, предусматривающие расселение жилого дома³. В случае выявления данного фактора, результаты произведённой оценки могут быть скорректированы.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

³ По данным, размещённым на сайте Администрации города «Дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции», https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departement-of-municipal-property-of-administration/activities/detail.php?ID=157458&iblock_id=31, дом, в котором расположен Объект оценки, не является аварийным, не планируется к сносу и не внесен в какие-либо государственные, региональные, муниципальные программы, предусматривающие расселение жилого дома

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объект оценки: жилое помещение, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/418859007 от 21 сентября 2021 г.;

Технический паспорт квартиры, расположенной по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, по состоянию на 08 июня 2005 г.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Иные источники информации

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право собственности физического лица (Сиюткина Марина Юрьевна), ограничения (обременения) права: не зарегистрированы. После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Правообладателями участка станут владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта недвижимости	Не предоставлены
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁴	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Правообладателем Объекта оценки является физическое лицо

После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителями (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой

⁴ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия (ОКН), если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра⁵

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 687 654 чел. (2021)⁶.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в центре Западносибирской низменности. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создано 105 муниципальных образований (9 районов, 13 городских округов, 26 городских и 57 сельских поселений) и расположено 194 населенных пункта:

- 16 городов (из них 14 наделены статусом «город окружного значения»);
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 51 деревня.

Административный центр Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – г. Ханты-Мансийск, крупнейший город – Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

- I – по добыче нефти;
- I – по производству электроэнергии;
- II – по объёму промышленного производства;
- II – по добыче газа;

⁵ Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asuneft.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoy-promyshlennosti.html>

⁶ Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 19.03.2021 г., https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls

II – по поступлению налогов в бюджетную систему.

III – по объёму инвестиций в основной капитал;

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают Сургутская ГРЭС-1 (ПАО «ОГК-2»), «Сургутская ГРЭС-2» ПАО «Юнипро», АО «Нижевартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС» ПАО «Фортум».

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

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

Хорошо развитая сеть современных автомобильных, железнодорожных, водных путей, интенсивное авиасообщение с городами России и зарубежья – один из определяющих факторов эффективного развития экономических связей. По территории Югры проходят два из 18-ти основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

Ханты-Мансийск⁷

Ханты-Мансийск – административный центр Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, его территория составляет 337,76 тыс. кв. км. Столица региона по праву считается одним из старейших, самых красивых и необычных городов Западной Сибири. Расположившись на семи холмах в 20 километрах от слияния двух великих сибирских рек – Оби и Иртыша, он обладает уникальным природным ландшафтом.

Югорская столица входит в пятерку самых крупных по численности населения муниципальных образований автономного округа. Город на протяжении последних лет имеет один из самых высоких, даже по общероссийским меркам, темпов роста населения. Ежегодный прирост – около трех тысяч человек. Показатели рождаемости превышают показатель смертности в 2 раза. Число жителей за последние 15 лет увеличилось в 2 раза.

По состоянию на 01.01.2021 года в окружной столице проживает 103 117 человек⁸. Более трети населения – это студенчество и работающая молодежь. Средний возраст около 35 лет.

В городе реализуется комплекс муниципальных социально ориентированных программ по поддержке старшего поколения, материнства и детства. Высокие демографические показатели определяют приоритеты жилищной политики. Город прирастает новыми современными микрорайонами.

Более 1 млн. квадратных метров жилья построено за последние 10 лет. По объему строительства на одного жителя, столица Югры уверенно лидирует не только в автономном округе. Это один из самых высоких показателей в целом по стране. Ханты-Мансийск, как и в предыдущие годы является лидером среди муниципальных образований округа по показателю «Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в том числе введенная в действие за один год» – это еще один индикатор, характеризующий темпы развития муниципалитета.

За последние пять лет более 5 млрд бюджетных инвестиций направлено на улучшение жилищных условий горожан, 6,5 тыс. семей переехали в комфортное жилье. Рекордными темпами ведется снос аварийного жилья. Всего за последние семь лет из аварийного жилищного фонда переселено более 1 000 семей, осуществлен снос более 100 ветхих домов.

На месте снесенных «деревяшек» возводятся современные паркинги, спортивные, детские площадки, скверы и новые жилые кварталы.

В столице Югры развитая дорожно-транспортная сеть, несколько двухуровневых транспортных развязок, которые успешно регулируют автомобильный поток. Город огибают объездная дорога, которая позволяет транзитным автомобилям не проезжать через центр города, а местным водителям добраться из одной точки города в другую максимально быстро. Построены надземные и подземные пешеходные переходы. Протяженность улично-дорожной сети города – 166,9 км.

Дорожно-транспортная инфраструктура представлена почти всеми видами транспортного сообщения, за

⁷ Официальный информационный портал органов местного самоуправления Ханты-Мансийск, <https://admhmansy.ru/city/index.php>

⁸ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

исключением железной дороги.

Главная задача – обеспечить высокий уровень жизни горожан, их безопасность и комфорт. За последние шесть лет уровень преступности в Ханты-Мансийске снизился на 3,2%.

В столице Югры сформирован жилищно-коммунальный комплекс с высокой степенью надежности. За последние десять лет не зафиксировано ни одной серьезной аварии.

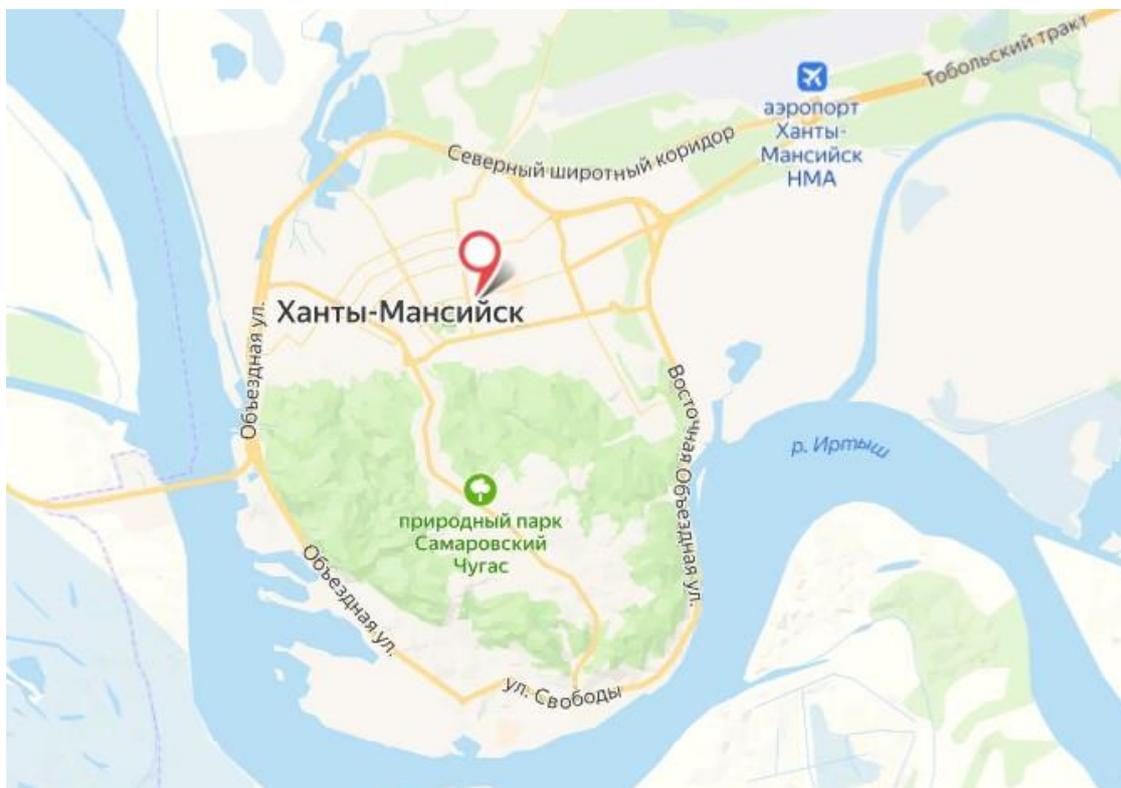
Ежегодно город благоустраивается, пополняясь новыми объектами – детские площадки, рассчитанные на юных горожан различного возраста, появляются во дворах не только в центральной части города, но и на его окраинах, организуются парковки и возводятся пандусы, развивается дорожно-транспортная сеть, строятся дороги в новых микрорайонах. Все решения по развитию городского пространства принимаются только в диалоге власти и общественности.

Учитывая темпы прироста населения в городе проведена серьёзная модернизация системы дошкольного образования, которая позволила обеспечить 100-процентную доступность детских садов. Сегодня дошкольные учреждения города принимают детей с двухмесячного возраста.

За последние семь лет мощность дошкольных образовательных учреждений увеличилась более чем в два раза – открыты девять современных новых корпусов. Сегодня детские сады посещают более 8 000 детей (в 2010 году была возможность принять только около 3 300 малышей). Сеть дошкольных образовательных учреждений города представлена 20 образовательными организациями.

Общее образование представлено 11 образовательными учреждениями: 7 средних школ, 1 школа для детей с ограниченными возможностями здоровья, 3 организации, реализующие программы повышенного уровня – школа с углубленным изучением отдельных предметов, гимназия и лицей-интернат.

Услуги дополнительного образования предлагают 16 организаций разной ведомственной принадлежности системы образования, культуры и спорта, а также негосударственные образовательные учреждения, имеющие лицензию на ведение образовательной деятельности.



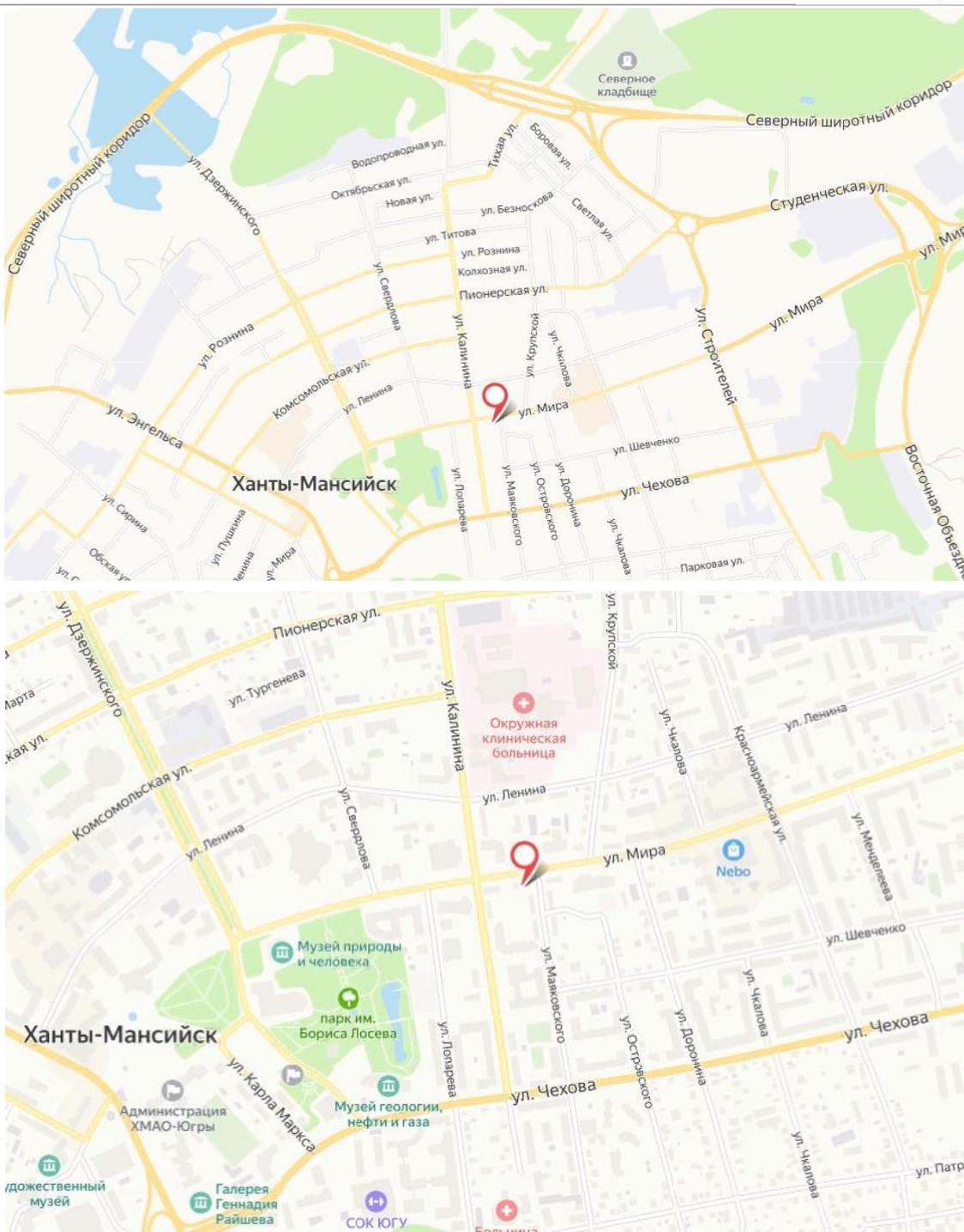


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки⁹

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположение центральной части города, близость к остановкам общественного транспорта (ост. Магазин Юбилейный, ОКБ, Медицинская академия, Школа №3 в непосредственной близости (от 1 до 5 минут пешком));
- парковка стихийная;

⁹ По данным информационного портала www.maps.yandex.ru

- ближайшее окружение объекта представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: зданиями Управления жилищного строительства, Департамента городского хозяйства, Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток» и пр.

3.5. Описание количественных и качественных характеристик

Табл. 6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес местоположения	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв.9
Местонахождение в пределах города	Культурный и исторический центр
Кадастровый номер	86:12:0000000:5231
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹⁰	370 685,78
Назначение	Жилое
Фактическое (текущее) использование	Используется по назначению
Количество комнат, шт.	2
Наличие балкона/ лоджии	Отсутствует
Общая площадь, кв. м	38,3
Жилая площадь, кв. м	25,1
Площадь кухни, кв. м	6,6
Санузел	Совмещенный
Высота помещений по внутреннему обмеру, м	2,45
Этаж расположения объекта/этажность	1/2
Год постройки/ год ввода в эксплуатацию жилого дома	1965
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Тип жилого дома	Деревянный
Имеющиеся коммуникации	Электроснабжение, ХВС, канализация, теплоснабжение, газоснабжение автономное (баллонный газ)
Качество и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Вид из окна	На улицу и во двор
Наличие встроенного оборудования, мебели, учитываемого при оценке	Отсутствует
Парковка	Стихийная

Осмотр Объекта оценки не проводился. Далее представлены фотоматериалы оцениваемой квартиры, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика состояние оцениваемого объекта существенно не менялось с даты фотофиксации до даты оценки.

¹⁰ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IZDLDoIwEEW_xs-YqRDAJTaGqAshxEe7MRWrYoCaturv2-rGR4xds09d-akwGEFvBOXei9srTrRuDfj0TorwhGhIZlm82GE6TijfDBdjiogxLN-AgsQOSKckIBnijAD_r_8B-D5-mRRdn7-deDWg_R-AV_x1hDnJ-KtkglD6HZXqrFZNIzUwtTnKylKhtz7RckefQiOFrg6zO2IeubFKy1Ia4769tMJKYFafpQ_rLTASRSQYDEKnaA6d2vsI6b9skaJNr2rsBCtUtAw!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/



Фото 1. Дом, в котором расположен Объект оценки¹¹



Фото 2. Комната



Фото 3. Комната



Фото 4. Комната



Фото 5. Комната



Фото 6. Кухня



Фото 7. Кухня

¹¹ По данным информационного портала www.maps.yandex.ru



Фото 8. Коридор



Фото 9. Коридор



Фото 10. Санузел

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: жилое.

Текущее использование: жилое.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья «старого фонда» г. Ханты-Мансийск. Критерии сегментации приведены подробно в разделе 4.2. Отчета.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹²	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹³																		
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5% ¹⁴ .	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. ¹⁵ Данные за 2021 г. не опубликованы.																		
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-августе 2021 г. - 104,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в январе-августе 2021 г. - 102,1%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-августе 2021 г. - 105,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2021 г. составил 997,2 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 6061,1 млрд рублей, или 107,0%. В августе 2021 г. возведено 910 многоквартирных домов. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 29,2 млн кв. метров, или 55,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2021 года.	Индекс промышленного производства в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 98,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 98,5%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-августе 2021 г. составил 234 373,1 млн рублей, 97,7% к соответствующему периоду 2020 года.																		
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁶ <table border="1" data-bbox="335 1198 893 1534"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%	Добыча полезных ископаемых	13,3%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	4,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,4%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: <ul style="list-style-type: none"> - добыча полезных ископаемых – 72,8%; - прочие – 5,4%; - строительство – 5,2%; - транспортировка и хранение – 4,8%; - социальная сфера – 4,7%; - обрабатывающие производства – 2,6%; - торговля – 2,2%; - электроэнергетика – 2,1%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.¹⁷
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.																			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%																			
Добыча полезных ископаемых	13,3%																			
Обрабатывающие производства	16,0%																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%																			
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																			
Строительство	4,7%																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																			
Транспортировка и хранение	6,4%																			

¹² Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года» (опубликовано 01.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

¹³ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-августе 2021 года (опубликовано 03.09.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_08_2021\(1\).pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_08_2021(1).pdf)

¹⁴ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года» (опубликовано 01.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

¹⁵ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchyet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁶ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁷ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchyet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹²	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹³																								
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,7%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,4%</td> </tr> </table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%	Образование	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																									
Деятельность в области информации и связи	2,6%																									
Деятельность финансовая и страховая	4,7%																									
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																									
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%																									
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																									
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%																									
Образование	3,3%																									
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																									
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																									
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																									
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																									
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в августе 2021 г. составил 3419,4 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 24809,4 млрд рублей, или 108,8%.	За январь-август 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 311 614,6 млн рублей, что составило 105,5 % к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.																								
Индекс потребительских цен	<p>В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,3%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,5%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.</p>	Индекс потребительских цен в августе 2021 года к июлю 2021 года составил: на продовольственные товары – 98,8%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 97,7%.																								
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2021 г. составила 55 170 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8%.</p> <p>В августе 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июль 2021 г. составила 84 156 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,1%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,6%.																								
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p>	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» ¹⁸																								
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3», краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной</p>	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) ²⁰																								

¹⁸ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа –Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹²	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹³
<p>Политическая обстановка</p>	<p>валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне¹⁹</p> <p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредиванию покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредиванию и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%.</p> <p>С целью сдерживания инфляции Банк России 10 сентября 2021 г. повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».</p> <p>Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку») и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости – местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.²¹</p>	

²⁰ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

¹⁹ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²¹ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -сентябрь 2021 гг. // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В январе-августе 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства и работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за январь-июль 2021 г. составила 84 156 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

В нижеследующей таблице приведена классификация жилых домов в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

Табл. 8. Классификация жилых домов

№ п. п.	Класс (группа) объектов	Описание состава класса (группы) объектов недвижимости
1	Старый фонд	<p>Старый фонд, в том числе:</p> <p>Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, т.е. замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p>Народные стройки. Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен- кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность-двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p>
2	Массовое жилье советской постройки	<p>Массовое жилье советской постройки, в том числе:</p> <p>Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трёхкомнатные и до 40 кв. м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные.</p> <p>Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p> <p>Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p>Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.</p> <p>Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p>Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 7 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p>Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдель-</p>

№ п. п.	Класс (группа) объектов	Описание состава класса (группы) объектов недвижимости
3	Массовое современное жилье	<p>ного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p> <p>Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p>Современное жилье эконом класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир; площадь однокомнатной квартиры колеблется от 35 до 40 кв. м., двухкомнатной – до 60 кв. м. высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
4	Жилье повышенной комфортности	<p>Современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями жилье повышенной комфортности, в том числе:</p> <p>Современное жилье бизнес класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p>Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м, двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 3-4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и был призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.</p>

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья «старого фонда» г. Ханты-Мансийск.

4.3. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Первичный рынок

На территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра на май 2021 года выявлено 49 строящихся застройщиками домов, 9 из них возводятся в г. Ханты-Мансийске²².

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Сургут	23	46,9%	4 554	60,5%	263 895	63,4%
Ханты-Мансийск	9	18,4%	1 849	24,6%	93 052	22,3%
Нижневартовск	3	6,1%	342	4,5%	18 759	4,5%
Сургутский	5	10,2%	283	3,8%	16 235	3,9%
Белый Яр	3	6,1%	200	2,7%	11 675	2,8%
Лянтор	2	4,1%	83	1,1%	4 560	1,1%
Когалым	4	8,2%	202	2,7%	9 622	2,3%
Нефтеюганск	2	4,1%	166	2,2%	8 774	2,1%
Берёзовский	2	4,1%	94	1,2%	4 330	1,0%
Березово	2	4,1%	94	1,2%	4 330	1,0%
Белоярский	1	2,0%	36	0,5%	1 690	0,4%
	49	100%	7 526	100%	416 357	100%

Рис. 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра²³

Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. Сургут (63,4% совокупной площади жилых единиц), г. Ханты-Мансийск находится на втором месте (22,3% совокупной площади жилых единиц).

По данным информационного агентства «Знак» покупательская активность по итогам мая 2021 г. на рынке жилья г. Ханты-Мансийска несколько снизилась. Наиболее вероятно, что многие уже приобрели жилую недвижимость в прошлом году, воспользовавшись выгодными условиями на рынке, включая низкие ипотечные ставки и расширенные возможности использования материнского капитала. В общей структуре предложений преобладало вторичное жилье. На него пришлась большая часть объявлений — более 80% от общего числа²⁴.

²² Аналитический обзор «Строительство жилья профессиональными застройщиками. Ханты-Мансийский автономный округ – Югра», май 2021 г., <https://erzrf.ru/images/repfle/18255381001REPFILE.pdf>

²³ Аналитический обзор «Строительство жилья профессиональными застройщиками. Ханты-Мансийский автономный округ – Югра», май 2021 г., <https://erzrf.ru/images/repfle/18255381001REPFILE.pdf>

²⁴ «В городах ХМАО при падении спроса на жилье цены за год выросли на 30%», 08 июня 2021 г., https://www.znak.com/2021-06-08/v_gorodah_hmao_pri_padenii_sprosa_na_zhile_ceny_za_god_vyrosli_do_30

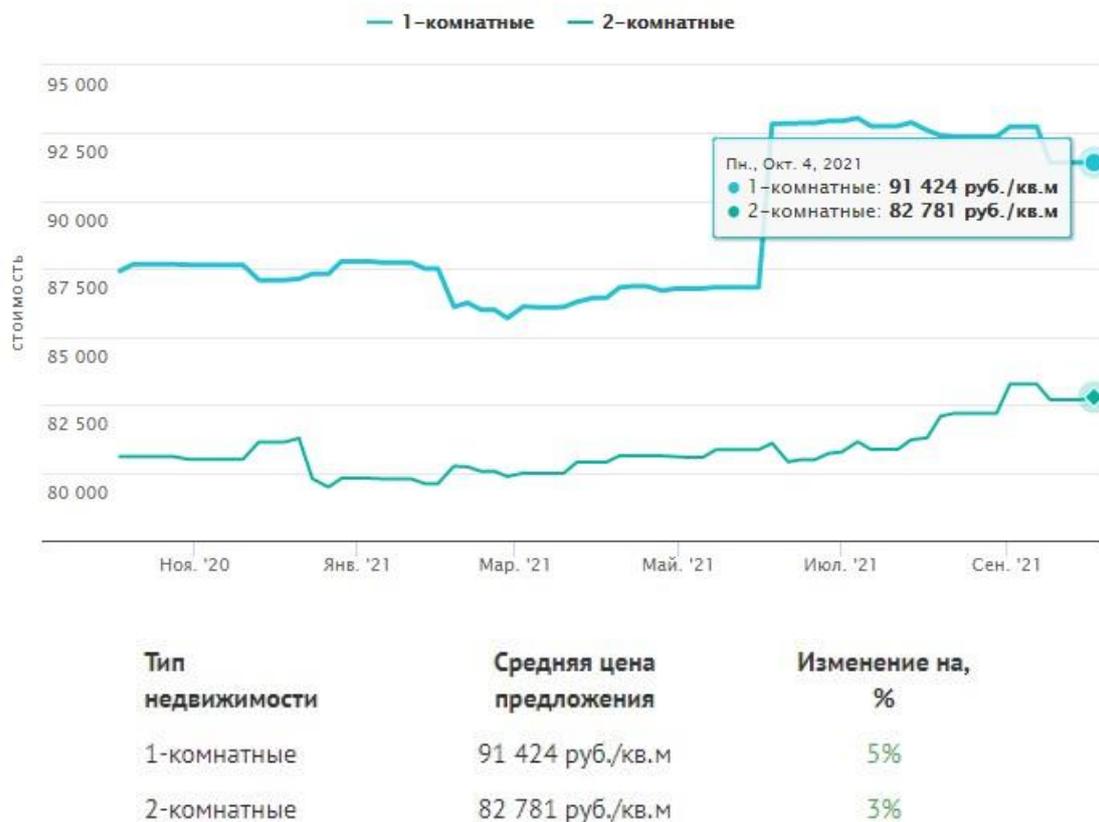
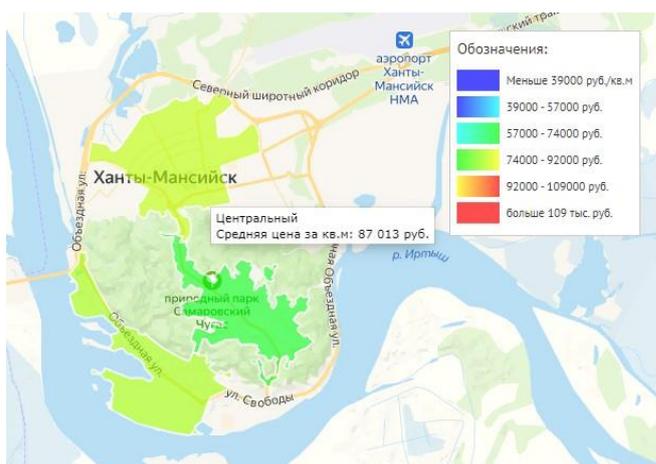


Рис. 3. Динамика средней цены предложения на первичном рынке жилья г. Ханты-Мансийск, руб./кв. м²⁵

На первичном рынке жилой недвижимости г. Ханты-Мансийска максимальную динамику по средней цене предложения за квадратный метр на уровне 5% к началу периода демонстрируют 1-комнатные квартиры. Средняя цена предложения 2-комнатных квартир за рассматриваемый период выросла на 3% и составила 82 781 руб./ кв. м.



Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Центральный	87 013 руб./кв.м	21792
Гидрономыв	84 885 руб./кв.м	3512
Нагорный	72 564 руб./кв.м	1022
д. Ярки	66 358 руб./кв.м	795

Рис. 4. Средняя цена предложения по районам г. Ханты-Мансийска на первичном рынке, руб./ кв. м²⁶

²⁵ Агентство недвижимости «Этажи». [https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type\[\]=5&type\[\]=4&type\[\]=3&type\[\]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type[]=5&type[]=4&type[]=3&type[]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1)

²⁶ Агентство недвижимости «Этажи». [https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type\[\]=5&type\[\]=4&type\[\]=3&type\[\]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type[]=5&type[]=4&type[]=3&type[]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1)

Наибольшая средняя цена предложения на первичном рынке жилья зафиксирована в Центральном районе города – 87 013 руб./кв. м.

Вторичный рынок



Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	102 024 руб./кв.м	13%
2-комнатные	94 166 руб./кв.м	10%
3-комнатные	88 105 руб./кв.м	9%
4-комнатные	82 782 руб./кв.м	7%

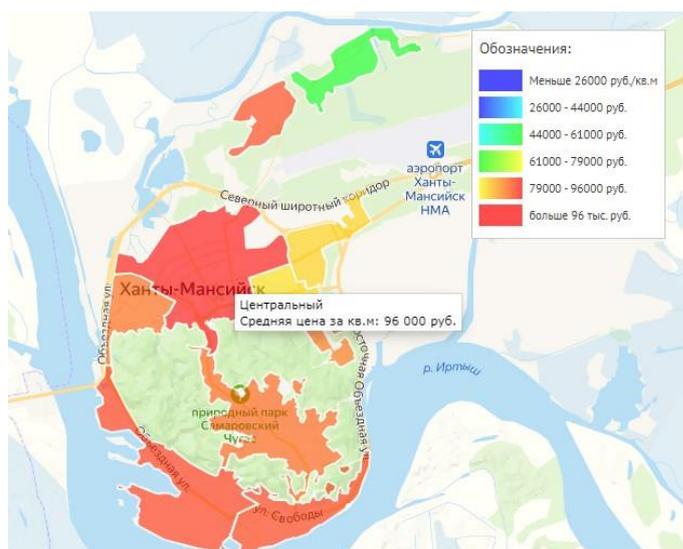
Рис. 5. Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья г. Ханты-Мансийск, руб./кв. м²⁷

На вторичном рынке жилой недвижимости максимальную динамику по средней цене предложения за квадратный метр на уровне 13% к началу периода демонстрируют 1-комнатные квартиры. Средняя цена предложения таких объектов составляет 102 024 руб./ кв. м. Средняя цена предложения 2-комнатных квартир за рассматриваемый период выросла на 10% и составила 94 166 руб./ кв. м.

Сильнее всего меняется цена квадратного метра в Ханты-Мансийске по районам.

²⁷ Агентство недвижимости «Этажи».

[https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type\[\]=5&type\[\]=4&type\[\]=3&type\[\]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1](https://khm.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type[]=5&type[]=4&type[]=3&type[]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1)



Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Центральный	96 000 руб./кв.м	12575
Студенческая	93 572 руб./кв.м	335
Гидронамыв	93 458 руб./кв.м	4905
Самарово	93 194 руб./кв.м	1906
Учхоз	92 677 руб./кв.м	1027
Долина роз	90 865 руб./кв.м	699
Нагорный	90 290 руб./кв.м	7033
ЦРМ	89 926 руб./кв.м	1231
Назымская	88 856 руб./кв.м	600
Авиагородок	81 964 руб./кв.м	824

Рис. 6. Средняя цена предложения по районам г. Ханты-Мансийска на вторичном рынке, руб. за кв. м²⁸

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому по следующим факторам:

- актуальность на дату оценки;
- местоположение;
- подбираются сопоставимые объекты по площади и комнатности;
- подбираются предложения о продаже квартир в деревянных жилых домах, относящихся к сегменту старого жилого фонда;
- наиболее сопоставимые по виду и состоянию отделки.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 9. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 77	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 91	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 20	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43
Количество комнат	2	2	2	2
Местонахождение в пределах города	Культурный и исторический центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют

²⁸ Агентство недвижимости «Этажи». [https://khn.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type\[\]=5&type\[\]=4&type\[\]=3&type\[\]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1](https://khn.etagi.com/analytics/?city_id=47&class=flats&type[]=5&type[]=4&type[]=3&type[]=2&date_from=2020-10-04&date_to=2021-10-04&resolution=70&country_id=1)

Характеристики / Объемы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, кв. м	40,70	40,90	41,10	39,40
Тип дома	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Этаж расположения / этажность	2/2	2/2	1/2	1/2
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка, требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Состояние жилого дома	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Санузел	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Вид из окон	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель и техника
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3394549853	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3505775992	https://www.mirkvartir.ru/269978219/	https://hmao.cian.ru/sale/fl-at/260110225/
Источник данных	+7 922 767-74-15	+7 932 414-00-46	+7 909 048-00-59	+7 982 577-43-62
Цена предложения, руб.	3 000 000	3 000 000	3 400 000	3 800 000
Цена предложения, руб./кв. м	73 710,07	73 349,63	82 725,06	96 446,70

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с оцениваемым объектом составляет от 73 349,63 руб./кв. м до 96 446,70 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве жилой недвижимости. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

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

Табл. 10. Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Характеристика							Источник																																																																																
	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*																																																																																		
						А группа	Б группа	В группа																																																																																
Скидки на торг	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 июля 2021 г., URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2495-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-20211																																																																															
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																																
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91																																																																																
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90																																																																																
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95																																																																																
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																																
	7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																																
Местонахождение в пределах города	<p>Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</p> <p>Таблица 31</p> <p>Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,90</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table> <p>Отношение цен однотипных квартир в спальнях микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,84</td> <td>0,79</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,84</td> <td>0,80</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,86</td> <td>0,81</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,86</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,85</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> </tr> </tbody> </table>							№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,89	0,84	0,93	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,87	0,94	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85	0,94	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,84	0,79	0,88	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,88	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,90	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81	0,89	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.
	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																				
1	Москва	0,89	0,84	0,93																																																																																				
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94																																																																																				
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,87	0,94																																																																																				
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94																																																																																				
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85	0,94																																																																																				
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94																																																																																				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																					
1	Москва	0,84	0,79	0,88																																																																																				
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,88																																																																																				
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90																																																																																				
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90																																																																																				
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,90																																																																																				
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81	0,89																																																																																				
	<p><small>По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:</small></p> <ul style="list-style-type: none"> - А-группа: город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, в такие земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: области, республиканские и краевые город-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 50-ти километровых зоны от речного центра, города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, в такие земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, в такие земельные участки их прилегающих территорий; 																																																																																							

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																																
	<p>Отношение цен однотипных квартир в спальнях микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,78</td> <td>0,72</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,78</td> <td>0,73</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,79</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,79</td> <td>0,74</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,81</td> <td>0,76</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,79</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> </tr> </tbody> </table> <p>Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,69</td> <td>0,62</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,66</td> <td>0,60</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,67</td> <td>0,62</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,68</td> <td>0,62</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,67</td> <td>0,60</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,68</td> <td>0,62</td> <td>0,74</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,78	0,72	0,83	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73	0,83	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,83	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,84	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,86	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,83	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,69	0,62	0,75	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,60	0,72	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62	0,73	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60	0,74	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74	
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	0,78	0,72	0,83																																																																														
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																														
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73	0,83																																																																														
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,83																																																																														
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,84																																																																														
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,86																																																																														
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,83																																																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	0,69	0,62	0,75																																																																														
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																														
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,60	0,72																																																																														
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62	0,73																																																																														
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74																																																																														
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60	0,74																																																																														
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74																																																																														
Общая площадь квартиры	<p>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-40</th> <th>40-50</th> <th>50-65</th> <th>65-80</th> <th>≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки <30</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>30-40</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>40-50</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>≥80</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	аналог						<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80	объект оценки <30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.																									
Площадь, кв.м	аналог																																																																																	
	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80																																																																												
объект оценки <30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21																																																																												
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17																																																																												
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12																																																																												
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07																																																																												
65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02																																																																												
≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																												
Количество комнат	<p>Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов</p> <p>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</p> <p>Таблица 67</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,94</td> <td>0,89</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью менее 1 млн. чел.</td> <td>0,96</td> <td>0,91</td> <td>1,01</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,95	0,90	1,00	2	Санкт-Петербург	0,94	0,89	0,99	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,90	1,00	4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,96	0,91	1,01	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.																																																		
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры																																																																																		
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	0,95	0,90	1,00																																																																														
2	Санкт-Петербург	0,94	0,89	0,99																																																																														
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,90	1,00																																																																														
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,96	0,91	1,01																																																																														

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																																										
	<p style="text-align: center;">Таблица 68</p> <table border="1" data-bbox="395 315 999 562"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,91</td> <td>0,86</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,90</td> <td>0,84</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью менее 1 млн. чел.</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Таблица 69</p> <table border="1" data-bbox="395 591 999 837"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,91</td> <td>0,85</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,88</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью менее 1 млн. чел.</td> <td>0,88</td> <td>0,83</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,91	0,86	0,97	2	Санкт-Петербург	0,90	0,84	0,95	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,85	0,95	4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,90	0,85	0,95	Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,91	0,85	0,96	2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,93	4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,88	0,83	0,94																															
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,91	0,86	0,97																																																																																								
2	Санкт-Петербург	0,90	0,84	0,95																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,85	0,95																																																																																								
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,90	0,85	0,95																																																																																								
Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,91	0,85	0,96																																																																																								
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,93																																																																																								
4	города с численностью менее 1 млн. чел.	0,88	0,83	0,94																																																																																								
Материал стен дома	<p style="text-align: center;">Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</p> <p style="text-align: center;">Таблица 60</p> <table border="1" data-bbox="384 976 1010 1249"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,99</td> <td>0,95</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,98</td> <td>0,94</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением менее 1 млн. человек</td> <td>0,98</td> <td>0,94</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="384 1263 1010 1536"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,92</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,91</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,93</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением менее 1 млн. человек</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="384 1550 1010 1823"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,75</td> <td>0,72</td> <td>0,79</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,69</td> <td>0,66</td> <td>0,72</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением менее 1 млн. человек</td> <td>0,70</td> <td>0,67</td> <td>0,73</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,97	0,93	1,00	2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,03	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,94	1,02	4	города с населением менее 1 млн. человек	0,98	0,94	1,02	Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,92	0,88	0,96	2	Санкт-Петербург	0,91	0,88	0,95	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97	4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,86	0,93	Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,75	0,72	0,79	2	Санкт-Петербург	-	-	-	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,66	0,72	4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,67	0,73	<p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.</p>
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,97	0,93	1,00																																																																																								
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,03																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,94	1,02																																																																																								
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,98	0,94	1,02																																																																																								
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,92	0,88	0,96																																																																																								
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88	0,95																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97																																																																																								
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,86	0,93																																																																																								
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,75	0,72	0,79																																																																																								
2	Санкт-Петербург	-	-	-																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,66	0,72																																																																																								
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,67	0,73																																																																																								
Расположение на этаже	<p>В массовом сегменте наибольшей популярностью пользуются так называемые средние этажи. Первые этажи старого жилого фонда нередко имеют такие отрицательные характеристики, как уличный шум, тени, отбрасываемые деревьями под окном, неприятные запахи из подвала и проч.</p> <p>К традиционным недостаткам верхних этажей в домах советской постройки относится отсутствие технического помещения между крышей и верхним этажом, что приводит к протечкам крыши во время дождя, слабому напору воды.</p> <p>В некоторых случаях цены на квартиры вообще могут не отличаться. Например, в жилых комплексах эконом-класса разница может быть несущественной.</p> <p>Для других сегментов (например, пентхаусов) ценообразование в зависимости от</p>	<p>«Насколько этажность влияет на стоимость квартиры», С. Гаджиева, 08.11.15 г. // URL: http://news.ners.ru/naskolko-etazhnost-vliyaet-na-stoimost-kvartiry.html,</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на</p>																																																																																										

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																																																												
	<p>расположения на этаже иное: как правило, это видовые квартиры, возможно, двух-уровневые; стоимость квадратного метра в таком доме может отличаться до двух раз.</p> <p>Размер ценовой поправки на этаж определяется типом и степенью износа дома, состоянием коммуникаций, а также его окружением. Важно определить, какие особенности проживания на верхнем этаже проявляются в конкретном рассматриваемом случае.</p> <p>Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</p> <p style="text-align: right;">Таблица 84</p> <table border="1" data-bbox="386 593 1005 1048"> <thead> <tr> <th colspan="4">Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,94</td> <td>0,91 - 0,96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,93</td> <td>0,91 - 0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,94</td> <td>0,92 - 0,95</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,93</td> <td>0,91 - 0,96</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,93</td> <td>0,90 - 0,95</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,93</td> <td>0,90 - 0,95</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="386 1064 1005 1518"> <thead> <tr> <th colspan="4">Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,96</td> <td>0,93 - 0,98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,96</td> <td>0,93 - 0,98</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,94 - 0,97</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,95</td> <td>0,92 - 0,98</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,93 - 0,98</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,95</td> <td>0,92 - 0,98</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="386 1534 1005 1989"> <thead> <tr> <th colspan="4">Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,94</td> <td>0,90 - 0,97</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,93</td> <td>0,90 - 0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,93</td> <td>0,91 - 0,95</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,92</td> <td>0,89 - 0,96</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,93</td> <td>0,90 - 0,96</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,92</td> <td>0,90 - 0,95</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	0,94	0,91 - 0,96	2	Санкт-Петербург	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91 - 0,95	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92 - 0,95	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91 - 0,96	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,95	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90 - 0,95	Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	0,96	0,93 - 0,98	2	Санкт-Петербург	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93 - 0,98	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94 - 0,97	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93 - 0,98	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98	Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	0,94	0,90 - 0,97	2	Санкт-Петербург	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,95	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91 - 0,95	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89 - 0,96	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,96	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90 - 0,95	<p>основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.</p>
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже																																																																																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																											
1	Москва	0,94	0,91 - 0,96																																																																																																											
2	Санкт-Петербург	–	–																																																																																																											
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91 - 0,95																																																																																																											
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92 - 0,95																																																																																																											
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91 - 0,96																																																																																																											
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,95																																																																																																											
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90 - 0,95																																																																																																											
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже																																																																																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																											
1	Москва	0,96	0,93 - 0,98																																																																																																											
2	Санкт-Петербург	–	–																																																																																																											
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93 - 0,98																																																																																																											
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94 - 0,97																																																																																																											
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98																																																																																																											
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93 - 0,98																																																																																																											
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98																																																																																																											
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже																																																																																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																											
1	Москва	0,94	0,90 - 0,97																																																																																																											
2	Санкт-Петербург	–	–																																																																																																											
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90 - 0,95																																																																																																											
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91 - 0,95																																																																																																											
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89 - 0,96																																																																																																											
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90 - 0,96																																																																																																											
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90 - 0,95																																																																																																											

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																							
	<p style="text-align: center;">Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,88</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,87</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,88</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,86</td> <td>0,81</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,87</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,86</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,88	0,84	0,93	2	Санкт-Петербург	—	—	—	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83	0,91	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,86	0,91	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83	0,92	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90																																
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																						
1	Москва	0,88	0,84	0,93																																																																					
2	Санкт-Петербург	—	—	—																																																																					
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83	0,91																																																																					
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,86	0,91																																																																					
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91																																																																					
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83	0,92																																																																					
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90																																																																					
<p>Вид и состояние отделки</p>	<p>Существуют различные виды ремонта. Проведенный анализ сайтов строительных организаций в сети интернет показал, что организации используют различные наименования видов ремонта, однако, по содержанию можно выделить следующие: капитальный, под чистовую отделку, требует косметического ремонта, современный, комфортный, элитный.</p> <p style="text-align: center;">Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</p> <p style="text-align: center;">Таблица 110</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояние отделки объекта</th> <th colspan="7">объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Требует капитального ремонта</th> <th>Под чистовую отделку</th> <th>Требует косметического ремонта</th> <th>Современный</th> <th>Комфортный</th> <th>Элитный</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>979</td> <td>-4 449</td> <td>-4 963</td> <td>-9 386</td> <td>-13 743</td> <td>-22 262</td> </tr> <tr> <td>Требует капитального ремонта</td> <td>-979</td> <td>0</td> <td>-5 428</td> <td>-5 942</td> <td>-10 345</td> <td>-14 722</td> <td>-23 241</td> </tr> <tr> <td>Под чистовую отделку</td> <td>4 449</td> <td>5 428</td> <td>0</td> <td>-514</td> <td>-4 917</td> <td>-9 295</td> <td>-17 814</td> </tr> <tr> <td>Требует косметического ремонта</td> <td>4 963</td> <td>5 942</td> <td>514</td> <td>0</td> <td>-4 403</td> <td>-8 780</td> <td>-17 299</td> </tr> <tr> <td>Современный</td> <td>9 386</td> <td>10 345</td> <td>4 917</td> <td>4 403</td> <td>0</td> <td>-4 377</td> <td>-12 896</td> </tr> <tr> <td>Комфортный</td> <td>13 743</td> <td>14 722</td> <td>9 295</td> <td>8 780</td> <td>4 377</td> <td>0</td> <td>-8 519</td> </tr> <tr> <td>Элитный</td> <td>22 262</td> <td>23 241</td> <td>17 814</td> <td>17 299</td> <td>12 896</td> <td>8 519</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Состояние отделки объекта	объект-аналог							Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 386	-13 743	-22 262	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299	Современный	9 386	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0	<p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.</p>
Состояние отделки объекта	объект-аналог																																																																								
	Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный																																																																		
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 386	-13 743	-22 262																																																																		
Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241																																																																		
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814																																																																		
Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299																																																																		
Современный	9 386	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896																																																																		
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519																																																																		
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0																																																																		
<p>Состояние жилого дома</p>	<p style="text-align: center;">Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов</p> <p style="text-align: center;">1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</p> <p style="text-align: center;">Таблица 103</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>1,15</td> <td>1,09</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>1,17</td> <td>1,12</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>1,18</td> <td>1,13</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>1,17</td> <td>1,13</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>1,18</td> <td>1,13</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>1,17</td> <td>1,12</td> <td>1,22</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	1,15	1,09	1,21	2	Санкт-Петербург	—	—	—	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12	1,22	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,13	1,21	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22	<p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.</p>																															
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																						
1	Москва	1,15	1,09	1,21																																																																					
2	Санкт-Петербург	—	—	—																																																																					
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12	1,22																																																																					
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22																																																																					
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,13	1,21																																																																					
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23																																																																					
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22																																																																					

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																													
	<p style="text-align: center;">Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии</p> <table border="1" data-bbox="376 367 995 781"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,83</td> <td>0,78</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,79</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,76</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,81</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,74</td> <td>0,85</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,83	0,78	0,88	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,73	0,84	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76	0,84	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85						
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																												
1	Москва	0,83	0,78	0,88																																											
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																											
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,73	0,84																																											
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76	0,84																																											
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85																																											
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,87																																											
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85																																											
Наличие балкона (лоджии)	<table border="1" data-bbox="328 797 1067 1182"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра, соотношение *</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)</td> <td>0,94</td> <td>0,99</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)</td> <td>0,99</td> <td>1,06</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Лоджия застекленная / балкон незастекленный</td> <td>1,03</td> <td>1,09</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Лоджия незастекленная / балкон незастекленный</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97	2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,95	3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,92	0,97	0,95	4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93	5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,06	1,02	6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02	7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,03	1,09	1,06	8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,00	1,04	1,02	<p>Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 июля 2021 г. , URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2507-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2021-goda</p>
№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																											
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97																																											
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,95																																											
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,92	0,97	0,95																																											
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93																																											
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,06	1,02																																											
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02																																											
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,03	1,09	1,06																																											
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,00	1,04	1,02																																											
Тип и количество санузлов	<table border="1" data-bbox="328 1182 1067 1420"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра, соотношение</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)</td> <td>0,96</td> <td>0,99</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Два санузла (два туалета, ванная, душевые - отдельные)</td> <td>1,01</td> <td>1,06</td> <td>1,03</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00	2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98	3	Два санузла (два туалета, ванная, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03	<p>Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 июля 2021 г. , URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2510-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2021-goda</p>																									
№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																											
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00																																											
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98																																											
3	Два санузла (два туалета, ванная, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03																																											

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																																																										
Тип парковки	<p>Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</p> <p style="text-align: right;">Таблица 54</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>1,06</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>1,06</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>1,06</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>1,06</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>1,06</td> <td>1,05</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>1,06</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,96	0,93	0,98	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,94	0,98	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94	0,98	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93	0,98	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,94	0,98	Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	1,06	1,03	1,08	2	Санкт-Петербург	–	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,04	1,08	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03	1,08	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,05	1,08	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	0,96	0,93	0,98																																																																																								
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,94	0,98																																																																																								
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94	0,98																																																																																								
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93	0,98																																																																																								
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98																																																																																								
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,94	0,98																																																																																								
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой																																																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																									
1	Москва	1,06	1,03	1,08																																																																																								
2	Санкт-Петербург	–	–	–																																																																																								
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,04	1,08																																																																																								
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03	1,08																																																																																								
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08																																																																																								
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,05	1,08																																																																																								
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,04	1,08																																																																																								
Наличие мебели и техники	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты жилой недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	№	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	1,01	1,03	1,02	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 июля 2021 г., URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2489-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsustvie-korrektirovki-na-01-07-2021-goda																																																																																
№	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	1,01	1,03	1,02																																																																																								

4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки

Покупательская активность по итогам мая 2021 г. на рынке жилья г. Ханты-Мансийска несколько снизилась. В общей структуре предложений преобладало вторичное жилье. На него пришлось большая часть объявлений — более 80% от общего числа.

Средняя цена предложения 2-комнатных квартир на первичном рынке за год выросла на 3% и составила 82 781 руб./ кв. м.

Средняя цена предложения 2-комнатных квартир на вторичном рынке за год выросла на 10% и составила 94 166 руб./ кв. м.

Диапазон фактических цен предложений сопоставимых с Объектом оценки составляет от 73 349,63 руб./кв. м до 96 446,70 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Наиболее вероятная величина скидки на торг при продаже квартир на вторичном рынке общей площадью до 70 кв. м в г. Ханты-Мансийск составляет 5,0%.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной/справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной/справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Юридическая правомочность. Помещения классифицируются как жилые, следовательно, юридически правомочным является использование их с целью проживания.

Физическая осуществимость. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики квартиры не накладывают физических ограничений на её эксплуатацию с целью проживания, следовательно, юридически правомочный вариант физически осуществим.

Финансовая оправданность. Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Ниже рассмотрены типичные варианты распоряжения улучшениями применительно к встроенным помещениям:

1. Изменения использования – юридически неправомерно.
2. Реконструкция и капитальный ремонт – на основании фотоматериалов Оценщиком сделан вывод о том, что помещения не требуют проведения капитального ремонта, реконструкция квартиры невозможна отдельно от всего жилого дома.
3. Продолжение текущего использования – в настоящее время оцениваемая квартира может быть использована в качестве жилого помещения.

Вариант использования объекта по назначению в качестве жилого признается Оценщиком максимально эффективным, учитывая, что данный вариант является единственно возможным из юридически правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование объекта по назначению в качестве жилого помещения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать, или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые

для оценки справедливой стоимости, по трем уровням В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;

- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки спра-

ведливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другимиотируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок жилой недвижимости в регионе расположения Объекта оценки развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

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

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних предложений/продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о предложениях/сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемых объектов недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 11. Описание объектов сравнения²⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв.9	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 77	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 91	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 20	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43
Количество комнат	2	2	2	2	2
Местонахождение в пределах города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальный микрорайон средне-этажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)	Право собственности без ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, кв. м	38,30	40,70	40,90	41,10	39,40
Тип дома	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Этаж расположения / этажность	1/2	2/2	2/2	1/2	1/2
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Наличие балкона / лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Вид из окон	На улицу и во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель и техника
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3394549853	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3505775992	https://www.mirkvartir.ru/269978219/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/260110225/

²⁹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник данных	x	+7 922 767-74-15	+7 932 414-00-46	+7 909 048-00-59	+7 982 577-43-62
Цена предложения, руб.	?	3 000 000	3 000 000	3 400 000	3 800 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	73 710,07	73 349,63	82 725,06	96 446,70

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении, планировках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³⁰ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе состояние объектов капитального строительства и иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Правом всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется. Ограничения (обременения) прав у объектов-аналогов не выявлены, корректировка также не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; расписка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

³⁰ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г., с. 86-91

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов типичны, Оценщиком не выявлены нетипичные условия. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»³¹, наиболее вероятная величина скидки на торг при продаже квартир на вторичном рынке общей площадью до 70 кв. м в г. Ханты-Мансийск (областной центр, группа Б) по состоянию на 01 июля 2021 г. (наиболее актуальные данные) составляет 5,0. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила - 5%.

Табл. 12. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	73 710	73 350	82 725	96 447
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без ограничений (обременений)				
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	73 710	73 350	82 725	96 447
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют				
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	73 710	73 350	82 725	96 447
Дата продажи	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	73 710	73 350	82 725	96 447
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	70 025	69 682	78 589	91 624
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	70 025	69 682	78 589	91 624

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местонахождение в пределах города. Поправка на местоположение была выполнена согласно Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

³¹ Источник: Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/225-korrektirovki-kvartir-otpublikovano-12-07-2021-g/2495-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2021>

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

Таблица 31

Отношение цен одноэтажных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,84 0,93
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,87 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87 0,94

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

Таблица 32

Отношение цен одноэтажных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,79 0,88
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81 0,89

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

Таблица 33

Отношение цен одноэтажных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,72 0,83
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73 0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74 0,83

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

Таблица 34

Отношение цен одноэтажных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,69	0,62 0,75
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,60 0,72
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62 0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62 0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60 0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62 0,74

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местонахождения в пределах города³²

По состоянию на 01.01.2021 года в г. Ханты-Мансийск проживает 103 117 человек³³, в июле 2021 года денежные доходы в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра в среднем на душу населения составили 82 181 рубль, что превышает среднероссийский уровень (55 170 рублей³⁴). Таким образом, согласно градации городов, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. населенный пункт, в котором расположен Объект оценки относится к городам с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего.

³² Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

³³ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

³⁴ Росстат. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации с 2013 года (по месяцам), рублей, 01.10.2021 г. // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries?print=1

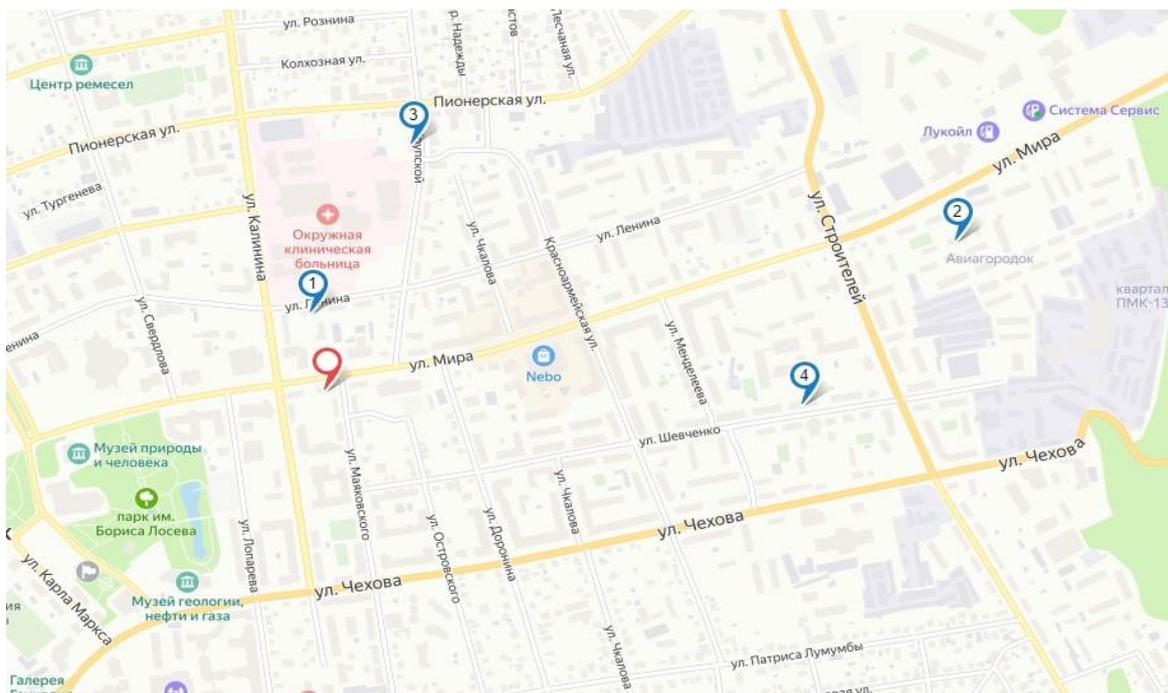


Рис. 8. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов³⁵

Ближайшее окружение оцениваемого объекта и объекта-аналога №1 представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: зданиями Управления жилищного строительства, Департамента городского хозяйства, Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток». Учитывая окружение оцениваемого объекта и объекта-аналога №1, их территориальная зона определена как «Культурный и исторический центр». Объекты-аналоги №№3, 4, расположены в районе центра административного района города (в приближенной к центру зоне), в непосредственной близости от крупных торговых объектов, ОКБ (больнице), их территориальная зона определена как «Центр деловой активности». Объект-аналог №2 расположен в зоне «Спальный микрорайон среднеэтажной застройки». Для корректировки использовались средние значения коэффициентов.

Табл. 13. Корректировка на местонахождение в пределах города

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местонахождение в пределах города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Коэффициент	1,00	1,00	0,81	0,90	0,90
Корректировка		0,00%	23,46%	11,11%	11,11%

Корректировка на общую площадь квартиры. Корректировка на различие в общей площади квартир проведена согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

³⁵ По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Рис. 9. Корректировка на общую площадь квартиры³⁶

Табл. 14. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв. м	38,30	40,70	40,90	41,10	39,40
Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%	0,00%

Корректировка на количество комнат. Оцениваемый объект и объекты-аналоги представлены 2-комнатными квартирами, корректировка не применялась.

Корректировка на тип дома. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в одном типе жилых домов (деревянный), корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Оцениваемая квартира и объекты-аналоги расположены на различных этажах, требуется введение корректировки. Использовались данные Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. по городам с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего.

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

Таблица 84

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

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

Таблица 86

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

³⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

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

Таблица 85

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,93 - 0,98
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93 - 0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92 - 0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93 - 0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92 - 0,98

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

Таблица 87

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

Рис. 10. Корректировка на расположение на этаже³⁷

Табл. 15. Корректировка цен объектов сравнения на этаж

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Средний этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Цоколь/Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87
1 этаж	38,30	0,00	0,00	41,10	39,40	0,93
Последний этаж (кроме мансарды)	0,00	40,70	40,90	0,00	0,00	0,96
Общая площадь, кв. м	38,30	40,70	40,90	41,10	39,40	-
Общий корректирующий коэффициент	0,93	0,96	0,96	0,93	0,93	-
Корректировка, %	-	-3,12%	-3,12%	0,00%	0,00%	-

Корректировка на тип и состояние отделки. Отделка оцениваемого объекта и объектов-аналогов имеет отличия, в связи с этим требуется введение корректировки.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис. 11. Корректировка на состояние отделки³⁸

³⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

³⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

Табл. 16. Корректировка цен объектов сравнения на состояние отделки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Стоимость ремонта, руб./кв. м		10 345,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		70 024,57	69 682,15	78 588,81	91 624,37
Корректировка		14,77%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на состояние жилого дома. Состояние домов, в которых расположены оцениваемая квартира и объекты-аналоги, различно, необходимы корректировки.

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

Таблица 103

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,15	1,09 1,21
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12 1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13 1,22
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,13 1,21
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12 1,22

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

Таблица 104

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,78 0,88
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,73 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74 0,85

Рис. 12. Корректировка на состояние жилого дома³⁹

Согласно данным объявлений в домах расположения объектов-аналогов №№2, 4 был частично проведен капитальный ремонт (коммуникации и инженерные системы). Однако, учитывая, что период строительства указанных домов сопоставим с периодом строительства дома расположения Объекта оценки, значение коэффициента для объектов-аналогов №№2, 4 принимается на максимальном уровне, а для Объекта оценки и объектов-аналогов №1, №3 на среднем уровне.

Табл. 17. Расчет корректировки на состояние жилого дома

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент	1,18	1,18	1,23	1,18	1,23
Корректировка, %	x	0,00%	-4,07%	00,00%	-4,07%

Корректировка на наличие балкона (лоджии). Оцениваемая квартира и подобранные к ней объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (не имеют летних помещений), корректировка не требуется.

Корректировка на тип санузла. Оцениваемая квартира и подобранные к ней объекты-аналоги имеют различие по данному фактору, требуется введение корректировки.

Согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁴⁰ по состоянию на 01 июля 2021 г. корректировки удельной стоимости квартиры на тип санузла, имеют следующий вид:

³⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л. А., 2020 г.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03

Рис. 13. Коэффициенты по фактору типа санузла

У Объекта оценки отсутствует душевая, однако, учитывая, что техническая возможность ее организации имеется, тип санузла принимается как «совмещенный», а значение корректирующего коэффициента принимается на минимальном уровне. Все объекты-аналоги оснащены стандартными санузлами. Значения коэффициентов для них принимаются на среднем уровне.

Табл. 18. Расчет корректировки на тип санузла

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип санузла	Совмещенный ⁴¹	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Коэффициент	0,96	0,98	1,00	1,00	0,98
Корректировка, %	x	-2,04%	-4,00%	-4,00%	-2,04%

Корректировка на видовые характеристики. Оцениваемая квартира и подобранные к ней объекты-аналоги имеют вид из окон на придомовую территорию (двор) или на улицу, однако, не имеют прямого вида на водоемы, лес, достопримечательности или иные объекты, существенно влияющие на стоимость, для них введённые корректировки не требуется.

Корректировка на тип парковки. Оцениваемая квартира и подобранные к ней объекты-аналоги имеют стихийную парковку, введение корректировки не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или технику. Стоимость таких объектов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога.

Согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁴² по состоянию на 01 июля 2021 г. корректировки удельной стоимости квартиры на мебель, технику, имеют следующий вид:

№	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	1,01	1,03	1,02

Рис. 14. Коэффициенты по фактору наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и результатам рассмотрения объектов-аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости (мебели и техники в хорошем или новом состоянии), у оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1-3 не выявлено, корректировка не вводилась. Согласно данным объявления, объект-аналог № 4 предлагается к продаже с мебелью и техникой, требуется корректировка.

Табл. 19. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель и техника
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-1,96%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

⁴⁰ Источник: Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2510-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

⁴¹ Учитывая, что возможность организации душевой у Объекта оценки имеется, тип санузла принимается как «совмещенный».

⁴² Источник: Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2489-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-аналога;
- a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 20. Корректировка цен по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	70 025	69 682	78 589	91 624
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв.9	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 77	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 91	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 20	Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Местонахождение в пределах города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка, %	x	0,00%	23,46%	11,11%	11,11%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	16 345	8 732	10 180
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, кв. м	38,30	40,70	40,90	41,10	39,40
Корректировка, %	x	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 501	3 484	3 929	0
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип дома	Деревянные	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Этаж расположения / этажность	1/2	2/2	2/2	1/2	1/2
Корректировка, %	x	-3,12%	-3,12%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-2 188	-2 178	0	0
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	x	14,77%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	10 345	0	0	0
Состояние жилого дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	-4,07%	0,00%	-4,07%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-2 833	0	-3 725
Наличие балкона / лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка, %	x	-2,04%	-4,00%	-4,00%	-2,04%
Корректировка, руб./кв. м	x	-1 429	-2 787	-3 144	-1 870
Вид из окон	На улицу и во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель и техника
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-1,96%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	-1 797
Относительная коррекция, %	x	14,61%	17,27%	12,11%	3,04%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	10 228,9	12 031,8	9 518,0	2 789,5
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м	x	80 253	81 714	88 107	94 414
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	24,94%	39,65%	20,11%	19,18%
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,75	0,60	0,80	0,81
Коэффициент вариации	x	7,5%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	17,6%			
Весовой коэффициент	100%	25,35%	20,38%	26,98%	27,29%
Скорректированная цена, руб. за кв. м / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	86 535	20 342	16 654	23 770	25 769
Общая площадь улучшений, кв. м	38,30				
Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб.	3 314 291				

6.2. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 – 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объектом оценки является встроенное жилое помещение. На основании положения п. 24а ФСО № 7 (затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений), затратный подход не применялся.

6.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мерттона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности также имеется доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

Доходный подход не применялся, т. к. оцениваемое жилое помещение предназначено для личного использования с целью проживания.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Стоимость Объекта оценки определена рыночным (сравнительным) подходом. Затратный и доходный подходы не применялись (обоснованный отказ). Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки, не представляется возможным. В качестве итоговой величины справедливой стоимости принимается результат расчета по рыночному (сравнительному) подходу с учетом необходимого округления.

Согласно Заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом:

Справедливая стоимость жилого помещения, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, по состоянию на 05 октября 2021 г. округленно до тысяч составляет:

3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается⁴³).

⁴³ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 10 от «05» октября 2021 г.
к договору № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

Задание на оценку

1. Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

- жилое помещение, назначение: жилое помещение, этаж 1, площадь 38,3 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231, адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв.9.

2. Характеристики Объекта оценки и их составные части (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копия Выписки из ЕГРН от 21.09.2021 г. в отношении Объекта оценки;
- копии Технического паспорта от 08.06.2005 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки. Право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Собственником Объекта оценки является физическое лицо. После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда.

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

7. Требования к составлению Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на *05.10.2021 года*.

10. Срок проведения оценки. Не позднее *05.10.2021 года (включительно)*.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

/Д.В. Сукманов/



От Исполнителя:

Генеральный директор

/С.О. Найчук/



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтуний К.С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут

«31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3394549853

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3394549853

3 000 000 ₽
В ипотеку за 25 864 РУБ./мес.

2-комн. квартира, 40.7 м², 2/2 эт.
Ханты-Мансийск, улица Ленина, 77, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ
Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 293
Открыть другие объекты в аренду: 8
Всего за 3 месяца: 301

+79227677415

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 6

Связаться с владельцем +79227677415

2-комн. квартира, 40.7 м², 2/2 эт.

Бюджетное предложение для Центральной части города!
Продается миниатюрная 2-х комнатная квартира в деревянном жилом фонде.
Дем газифицирован, все коммуникации центральные.
В пешей доступности школы, детские сады, ОКБ, магазины, остановки общественного транспорта.
На все вопросы готова ответить по телефону и в личном сообщении в Viber или WhatsApp.

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3394549853

3 000 000 ₽
В ипотеку за 25 864 РУБ./мес.

2-комн. квартира, 40.7 м², 2/2 эт.
Ханты-Мансийск, улица Ленина, 77, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 73 710 ₽
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Дерево
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 6/4/2021
Этаж: 2/2	Дата обновления объявления: 7/9/2021
Площадь: 40.7 м²	Номер в каталоге: 3394549853
Площадь кухни (м²):	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 3 000 000 ₽	

Информация о доме ?

Год ввода в эксплуатацию: 1971	Отопление: Центральное
Серия: 116	Газ.плита: Нет
Тип: Многоквартирный дом	
Макс. этажность: 2	
Коп-во подъездов: 3	
Перекрытия: Деревянные	
Стены: Деревянные	

Расположение

Ханты-Мансийск, улица Ленина, 77, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3505775992

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3505775992

3 000 000 ₽

В ипотеку за 25 864 Руб./мес.

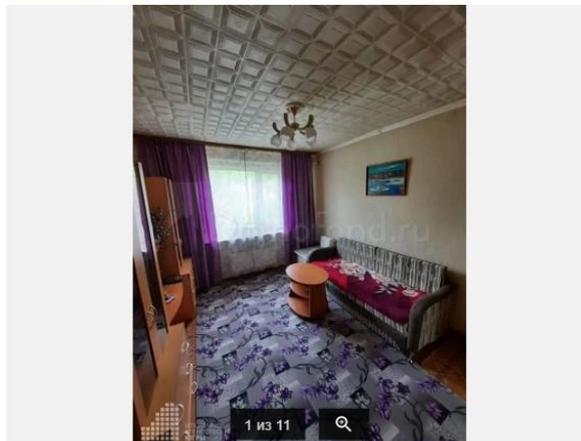
[% Выбрать ипотечную программу](#)

2-комн. квартира, 40.9 м², 2/2 эт.

Ханты-Мансийск, улица Мира, 91, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

[★ В избранное](#)

[🔍 Получить похожие объявления](#)



[Связаться с владельцем](#)

[+79324140046](#)

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКЕ

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 293

Открыть другие объекты в аренду: 8

Всего за 3 месяца: 301

[+79324140046](#)

[✉ Написать владельцу объявления](#)



2-комн. квартира, 40.9 м², 2/2 эт.

Внесен задаток! 2-х комнатная квартира в деревянном доме с удобной планировкой. Комнаты изолированные, правильной формы, сан. узел раздельный. Квартира в хорошем состоянии, стены и полы ровные. Зимой квартира очень теплая. На лестничной площадке всего 3 квартиры. Подъезд чист и ухожен, что говорит о порядочном соседстве. В 2017 году в доме выполнен капитальный ремонт систем отопления и электроснабжения, а так же инженерных сетей. Остались вопросы - звоните! Не дозвонились - пишите в Viber/WhatsApp!

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-hanty_mansiysk-3505775992

3 000 000 ₽

В ипотеку за 25 864 Руб./мес.

[% Выбрать ипотечную программу](#)

2-комн. квартира, 40.9 м², 2/2 эт.

Ханты-Мансийск, улица Мира, 91, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

[★ В избранное](#)

[🔍 Получить похожие объявления](#)

Информация о предложении

Тип: Квартира
Тип объекта: Вторичная
Комнаты: 2
Этаж: 2/2
Площадь: 40.9 м²
Площадь кухни (м²):
Жилая площадь (м²):
Цена: 3 000 000 Р

Цена за м²: 73 350 Р
Материал здания: Дерево
Дата публикации объявления: 20/5/2021
Дата обновления объявления: 22/9/2021
Номер в каталоге: 3505775992

Информация о доме [?](#)

Год ввода в эксплуатацию: 1976
Серия: 116
Тип: Многоквартирный дом
Макс. этажность: 2
Кол-во подъездов: 2
Перекрытия: Деревянные
Стены: Деревянные

Отопление: Центральное
Газ.плита: Нет

Расположение

Ханты-Мансийск, улица Мира, 91, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

<https://www.mirkvartir.ru/269978219/>

https://www.mirkvartir.ru/269978219/ 🔊 📄 🔒

🏠 > Ханты-Мансийский автономный округ > Ханты-Мансийск > Крупской ул. > 🏠 20

2-комн. квартира, 41.1 м², 1/2 этаж ❤️

🗺️ 📏 🔄 размещено 14.03.21 в 00:54, обновлено 18.09.21 в 19:38 👁️ 8

№ 269-978-219

3 400 000 ₪ 82 726 ₪/м²

% ИПОТЕКА ✉️ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕРБАНК
Ипотечные программы

Приобретение готового жилья от 7.3%

На новостройки от 0.90%

Ипотека с господдержкой для семей с детьми от 0.10%

Военная ипотека от 7.9%

Продавец:
"Этажи-Ханты-Мансийск"
Агентство недвижимости
890 объявлений

+7 909 048-00-59

https://www.mirkvartir.ru/269978219/ 🔊 📄 🔒

2-комн. квартира, 41.1 м², 1/2 этаж ❤️

🗺️ 📏 🔄 размещено 14.03.21 в 00:54, обновлено 18.09.21 в 19:38 👁️ 8

3 400 000 ₪ 82 726 ₪/м²

% ИПОТЕКА ✉️ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

2	41.1 м ²	9.2 м ²	1 из 2	3 400 000 ₪
КОМНАТЫ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ПЛОЩАДЬ КУХНИ	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ

Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийск, Крупской ул., 20

Уважаемые покупатели! Продаётся 2х комнатная квартира на первом этаже в районе ОКБ общей площадью в 41.1 кв. м. Дом удобно расположен, имеются хорошие подъездные пути, так же визуально дом с хорошей геометрией и стабильным фундаментом. В шаговой доступности магазины, школа 5, детский сад "Брусничка", спорт клуб "Патриот" через дорогу. Спокойный район без многоэтажной застройки. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Оптимальное жилье для каждого независимо от возраста, профессии и привычек. Идеально для пенсионеров

Близкое расположение ОКБ. Летом прохладно, а зимой очень тепло. Отличная г. Квартира светлая, окна выходят на две стороны дома. Полы сухие крепкие. ината с возможностью оборудовать в ней небольшую студию т.к. имеются в ок кладовая в подъезде, так же есть небольшой подпол для хранения :а для парковки во дворе. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые пр, наземный паркинг, без лифта, частичный ремонт, также имеются: телефон, ле, счетчики тепла, домофон, железная дверь, система водонагрева, кухонный .7.

"Этажи-Ханты-Мансийск"
Агентство недвижимости
890 объявлений

+7 909 048-00-59

https://www.mirkvartir.ru/269978219/



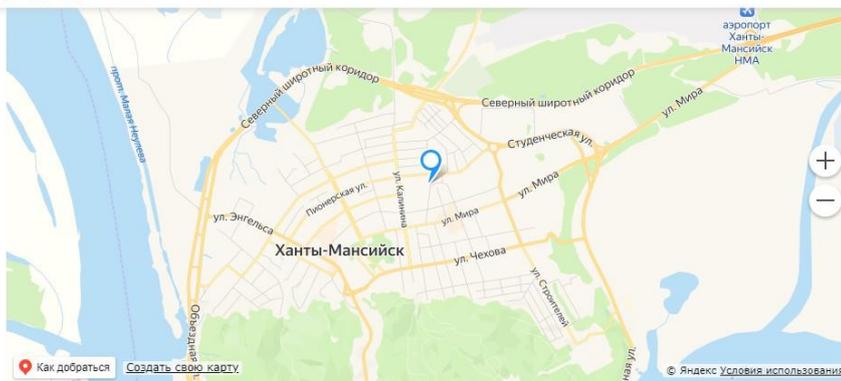
2-комн. квартира, 41.1 м², 1/2 этаж

3 400 000 ₪ 82 726 ₪/м²

   размещено 14.03.21 в 00:54, обновлено 18.09.21 в 19:38  8

% ИПОТЕКА

 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Информация о квартире



душ



РАЗДЕЛЬНЫЙ
САМУЗЕЛ

Комнаты	2-комнатная
Площадь	41.1 м ² кухня 9 м ²
Планировка	санузел раздельный
Этаж	1 из 2
Инфраструктура	школа, магазин, детский сад

https://hmap.cian.ru/sale/flat/260110225/

https://hmap.cian.ru/sale/flat/260110225/

Недвижимость в Ханты-Мансийске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Ханты-Мансийске > улица Шевченко

2 окт, 19:42 38 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 39,4 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43 На карте

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Планировка 10 фото

39,4 м² Общая
23,7 м² Жилая
8,7 м² Кухня
1 из 2 Этаж
1982 Построен

3 800 000 ₪ ↓ 96 447 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 982 577-43-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Середенко Евгения
PRO
На рынке с 2000 года
Еще 936 объектов

Середенко Евгения
Нет отзывов

РЕКЛАМА
ЖК «Грин Парк»
Квартиры со стильным ремонтом!
+7 (3462) 39-02-38

https://hmap.cian.ru/sale/flat/260110225/

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 39,4 м²

Продается хорошая двухкомнатная квартира в деревянном исполнении, природный газ заведен в квартиру на плите приготовление, горячая, холодная вода, окна пластиковые, батареи заменены. В квартире сделан косметический ремонт. В доме был недавно капитальный ремонт. Солнечная сторона, все комнаты изолированы друг от друга, большая ванная с туалетом, хорошая входная дверь. Центральная часть города, полная инфраструктура города в шаговой доступности. При продаже остается вся мебель.
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 6159574.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический

3 800 000 ₪ ↓ 96 447 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 982 577-43-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Середенко Евгения
PRO
На рынке с 2000 года
Еще 936 объектов

Середенко Евгения
Нет отзывов



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН							
полное наименование органа регистрации прав							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 21.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>						
Всего разделов: <u> </u>							
Всего листов выписки: <u> </u>							
21.09.2021 № 99/2021/418859007							
Кадастровый номер:	86:12:000000:5231						
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101062						
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2014						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 71:131:001:002080960:0001:10009, Условный номер: 86-72-13/013/2005-694						
Адрес:	ул. Мира, д. 23, кв.9, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, Россия						
Площадь:	38.3						
Назначение:	Жилое помещение						
Наименование:	Жилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	204122.15						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

М.П.

Помещение							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>						
Всего разделов: <u> </u>							
Всего листов выписки: <u> </u>							
21.09.2021 № 99/2021/418859007							
Кадастровый номер:	86:12:000000:5231						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101054:744						
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:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инженере:							
данные отсутствуют							
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

М.П.

Помещение	
(всё объекты недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
21.09.2021 № 99/2021/418859007	
Кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
(всё объекты недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
21.09.2021 № 99/2021/418859007	
Кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Споткина Марина Юрьевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 86-72-13/019/2005-392 от 25.12.2005
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовпритязания 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ханты-Мансийскому АО – Югра
ДУБЛИКАТ
2005 г.
(подпись)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-ЮГРА

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ
Район _____
Город г. Ханты-Мансийск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартиры

по улице ул. Мира
№ дома 23
Корпус _____
Квартира 9

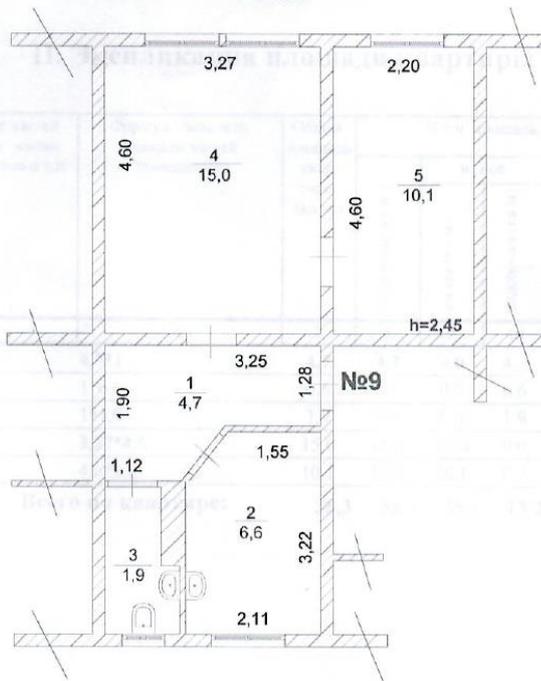
Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10009				
Реестровый номер	080605:001:002080960:0001:10009				
Кадастровый номер	86:00:000000:0000:71:131:001:002080960:0001:10009				
	А	Б	В	Г	Д

Лист № _____
Дата 08.06.2005
Исполнитель Мамышева Н.К.
Зам. главного инженера Петрова Н.С.
Масштаб 1:100
Подпись _____
Паспорт составлен по состоянию на 08.06.2005 г.

1. Сведения об объекте

Адрес	г. Екатеринбург, ул. Мира, 23, кв. №9	Экспертная организация	ООО «Лабриум-Консалтинг»	Дата	08.06.2005
-------	---------------------------------------	------------------------	--------------------------	------	------------

Позтажный план
1 этаж



РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО		Инвентарный №
Лист №	Позтажный план ул. Мира, 23, кв. №9. 1 этаж.		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.06.2005	Техник	Богданов Е.П.	<i>[Signature]</i>
	Инженер	Мамыкаева Н.К.	<i>[Signature]</i>
	Зам. главного инженера	Петрова Н.С.	<i>[Signature]</i>

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литеры)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:					Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
							Квартиры (кв. м.)	из нее		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)	12			
8	9	10	11	13										
A	I	9	1	Коридор	4,7*1	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	2,45			
			2	Кухня	1*6,6	6,6	6,6	0,0	6,6	0,0	2,45			
			3	Туалет	1*1,9	1,9	1,9	0,0	1,9	0,0	2,45			
			4	Жилая	3,27*4,6	15,0	15,0	15,0	0,0	0,0	2,45			
			5	Жилая	4,6*2,2	10,1	10,1	10,1	0,0	0,0	2,45			
Всего по квартире:						38,3	38,3	25,1	13,2	0,0				

Примечание к квартире:

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	брусчатые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	деревянное, утепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	б) в кухне	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	в) в ванной	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	г) в других помещениях	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
5	Проемы:	
	оконные	Двойные створные, переплеты деревянные
	дверные	Филенчатые, окрашены
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Обои
	г) в других помещениях	Обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- оштукатурено, побелка.; в кухне- оштукатурено, побел
	б) в кухне	Штукатурка, побелка
	в) в ванной	Штукатурка, побелка
	г) в других помещениях	Штукатурка, побелка
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	Центральная
	г) гор. водоснабжения	нет
	д) ванн, душа, сауны	нет
	е) лоджий, балконов	нет
	ж) телефона	Есть
	з) радио	Нет
	и) лифтов	нет
	к) мусоропроводов	Нет
	л) газоснабжение	баллонный
	м) напольные электроплиты	нет

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 года 36 982,00 руб.

Паспорт выдан " 20 " ноября 2005 г.
Главный инженер В.А. Поспелов Поспелов В.А.

