

ООО "Мобильный Оценщик"

109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
помещение 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 1-250801-2130152 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, г. НИЖНЕВАРТОВСК,
УЛ. ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ, д. 18, кв. 182**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

07 АВГУСТА 2025 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

07 АВГУСТА 2025 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ"



OCENKA.MOBI

2025 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	16
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июне 2025 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-июне 2025 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за июнь 2025 года	19
3.1.4	Ключевые события 2025 года в области недвижимости	25
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Нижневартовск	30
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	31
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	32
3.6	Основные выводы	38
4	Анализ ликвидности объекта оценки	39
5	Анализ наиболее эффективного использования	41
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	42
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	42
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	43
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	43
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	43
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	44
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	47
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	54
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	57

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	58
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	60
10	Фотографии объекта оценки	61
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	63
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	67
13	Документы оценщика	70

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор №50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 г. и Задание на оценку №1-250801-2130152 на проведение оценки от 01.08.2025 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 33,9 м², расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182, кадастровый (условный) номер: 86:11:0102011:5999. Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Исакова Юлия Владимировна Обременения объекта оценки: Запрещение регистрации, ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 07 августа 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 07 августа 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с Заданием на оценку. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Дата составления отчета	07 августа 2025 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 541 000 (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча) руб.
Ликвидационная стоимость	2 036 000 (Два миллиона тридцать шесть тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Прокопенко Е.А.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного:503409891362)):Ходаева О.В.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 33,9 м², расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182, кадастровый (условный) номер: 86:11:0102011:5999. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Исакова Юлия Владимировна Обременения объекта оценки: Запрещение регистрации, ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 33,9 м ² , расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Запрещение регистрации, ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 07 августа 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 07 августа 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Дата оценки	07 августа 2025 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	• Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке, оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2025 № КУВИ-001/2025-149083033
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки не проводился в соответствии с Заданием на оценку. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2024 г., выдан CAO «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения об оценщике	
ФИО	Прокопенко Екатерина Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО «СФСО», рег. №992, дата вступления 10.06.2022 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047729-1 от 30.05.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5469, выдан CAO «ВСК» 29.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: help@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. A1, комн. 10
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 773601001

Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.

1.7 Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на 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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

2 Описание объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках проведённых услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 12 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2025 № КУВИ-001/2025-149083033

По результату проведённого анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объём представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182
Расстояние от ж/д станции	1,3 км от станции «Нижневартовск-1»
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутное такси
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	Интернациональная ул.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк, почта
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1980
Возраст здания, лет	45
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	80

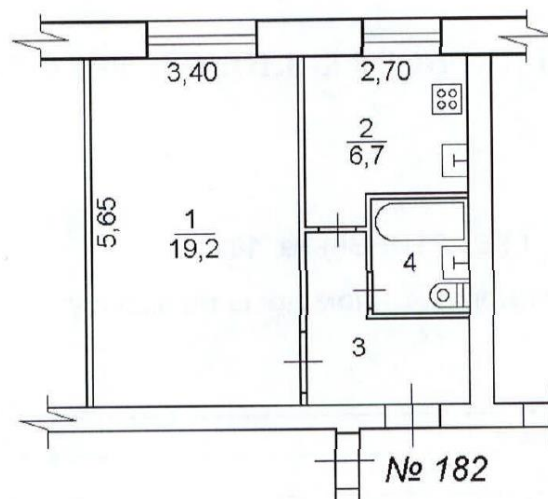
Физический износ, %	36% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2025 - 1980) / 125 \times 100\% = 36\%$
Кол-во этажей в здании	9
Тип/планировка здания	Блочный
Материал стен	Ж/б блоки
Материал перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Тип фундамента	Свайный
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Наличие чердака/мансарды	Есть
Лифт	Есть
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>,
<https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/nizhnevartovsk/138445>,
<https://gumrina.fpm.pf/myhouse/profile/passport/8146632>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	1
Этаж	1
Общая площадь, м²	33,9
Жилая площадь, м²	19,2
Площадь кухни, м²	6,7
Балкон/лоджия	нет
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Удовлетворительное
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Остекление лоджий	Есть

Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Совмещенный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция.
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

Поэтажный план

Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2025 № КУВИ-001/2025-149083033

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — жилое помещение (квартира), зарегистрированные права — право собственности, правообладателем является Исакова Юлия Владимировна.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июнем 2025 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

	1 квартал 2025 г.	В % к 1 кварталу 2024 г.	Справочно 1 квартал 2024 г. в % к 1 кварталу 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 746,8 ¹⁾	101,4	105,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 989,5	108,7	114,8

1) Первая оценка.

	Июнь 2025 г.	В % к		1 полу- годие 2025 г. в % к 1 полу- годию 2024 г.	Справочно июнь 2024 г. в % к		1 полу- годие 2024 г. в % к 1 полу- годию 2023 г.
		июню 2024 г.	маю 2025 г.		июню 2023 г.	маю 2024 г.	
Индекс промышленного производства		102,0	98,1	101,4	102,5	98,0	104,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	601,6	101,5	103,5	101,5	100,9	103,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,5	77,8	126,3	97,6	108,6	135,0	102,5
Грузооборот железнодорожного транспорта, млрд т-км	200,5	97,9	95,5	99,0	96,1	94,4	94,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 638,9	102,2	100,6	102,3	104,2	99,9	105,0
Индекс потребительских цен		109,4	100,2	110,0	108,6	100,6	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,1	98,7	104,7	114,0	98,5	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	89,5	100,7	85,5	79,1	92,8	79,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	78,5	101,7	72,4	72,4	97,7	72,9

	Май 2025 г.	В % к маю 2024 г.	Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.	Справочно	
				май 2024 г. в % к маю 2023 г.	январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 422	114,5	114,3	117,8	118,7
реальная		104,2	103,8	108,8	110,1

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-июне 2025 года

	Июнь 2025 г.	В % к соответствующем у месяцу предыдущего года	Январь-июнь 2025 г.	В % к соответствующем у периоду предыдущего года	Справочно январь-июнь 2024 г. в % к январю-июню 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		98,0		96,0	96,9
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	38045,9	79,9	247404,3	93,0	106,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	32661	45,3	234333	67,9	96,9
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	...	...	...	...	96,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	...	...	...	...	109,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	19019,2	103,8	115926,9	103,5	108,6
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		107,8		109,1	106,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		80,0		93,5	151,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		87,8		92,9	129,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		108,4		108,0	107,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		95,2		99,4	100,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	146145	113,3	129659	110,5	116,3
реальная		104,0		101,0	109,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	1,9	94,4			

- 1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- 2) Абсолютные показатели за май, январь-май 2025 г., относительные – в % к маю, январю-маю 2024 г. и январю-маю 2023 г.

Источник информации <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>

3.1.3 Макроэкономика - данные за июнь 2025 года

Минэкономразвития заявило о замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в мае 2025 года до 1,2% после увеличения на 1,9% в апреле. За январь-май 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,5%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный – 1-2%. Отметим, что глава регулятора на брифинге 6 июня сделала заявление о том, что пока динамика ВВП складывается ближе к нижней границе прогноза ЦБ.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2025 года рост промышленного производства составил 1,8% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,5% месяцем ранее. По итогам января-мая 2025 года промпроизводство выросло на 1,3%.

Динамика промпроизводства, % год к году

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в мае ускорилось до 1,1% после 1,0% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,0% после 3,0% в апреле. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь апрельский рост выпуска на 2,3% перешел к снижению на 0,8%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в апреле на 3,3% замедлилось до 1,6% в мае.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель'25	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май'25	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Январь-май'25	-2,7	+4,2	-2,4	-1,1

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае 2025 года по сравнению с апрелем было обусловлено улучшением динамики в сегментах Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста) и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-май 2025	Май 2025 / Май 2024	Январь-май 2025 / Январь-май 2024
Добыча угля, млн тонн	182,0	-2,7%	+1,4%
Природный газ, млрд м3	246,0	+0,3%	-3,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	14,2	-5,5%	-4,8%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+0,1%	-1,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,2	+3,9%	+2,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	-10,5%	-2,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	95,2	+8,0%	-2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	31,0	+11,8%	+31,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 071	-6,4%	-4,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,6	-19,2%	-13,5%
Цемент, млн тонн	21,7	-10,7%	-6,7%
Бетон товарный, млн м3	22,6	-6,9%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн	24,3	-6,9%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-8,8%	-6,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	281	-18,5%	+4,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	58,5	-32,0%	-20,1%

В добывающем секторе в мае отметим переход к сокращению объемов добычи угля (на 2,7% после увеличения на 0,7% в апреле) и замедление темпов роста природного газа (до символических 0,3% после увеличения на 3,8% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в мае несколько замедлились (-5,5% после -6,0% в апреле). По итогам января-мая 2025 года рост наблюдается лишь у добычи угля (+1,4% после роста на 2,4% за январь-апрель) при снижении добычи газа (-3,1%) и производства СПГ (-4,8%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в мае оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота увеличилось на символические 0,1%, в то время как выпуск мяса домашней птицы прибавил 3,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 10,5%. По итогам пяти месяцев выпуск мяса скота снизился на 1,4%, мяса птицы – увеличился на 2,2%, а производство рыбной продукции сократилось на 2,7%. В легкой промышленности отметим переход к росту производства трикотажных изделий (+8,0% после снижения на 6,3% в апреле) и продолжение роста пошива спецодежды (по сравнению с маем 2024 года выпуск вырос на 11,8%, к январю-маю 2024 года: +31,6%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась отрицательной, как и в апреле, причем объемы производства снизились с темпом от 6% до 19%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-19,2%), при этом за январь-май 2025 года снижение составило 13,5%. Выпуск цемента показал снижение на 10,7% (с начала года: -6,7%), производство кирпичей снизилось на 6,4% (за январь-май: -4,3%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 6,9% (с начала года: -3,4%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в мае снизилось на 6,9% (за 5 месяцев: -5,8%), а выпуск стальных труб сократился на 8,8% (-6,4% с начала года). Динамика выпуска в автомобилестроении в мае стала отрицательной после разнонаправленной ситуации месяцем ранее. Так, производство легковых автомобилей снизилось на 18,5% после роста на 11,3% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 32,0% (-22,4% в апреле). При этом за январь-май 2025 года производство легковых авто увеличилось на 4%, а выпуск грузовых средств показывает снижение на 20,1%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2025 года только в начале июля. Этот показатель составил 9,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,97 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 1,4% (для сравнения, за I квартал 2025 года сальдированная прибыль увеличилась к соответствующему периоду 2024 года на 4,2%).

Показатель	Справочно:	
	Январь-апрель 2025 г.	Январь-апрель 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 832,6	+9 968,4
Доля убыточных предприятий	31,4%	29,9%

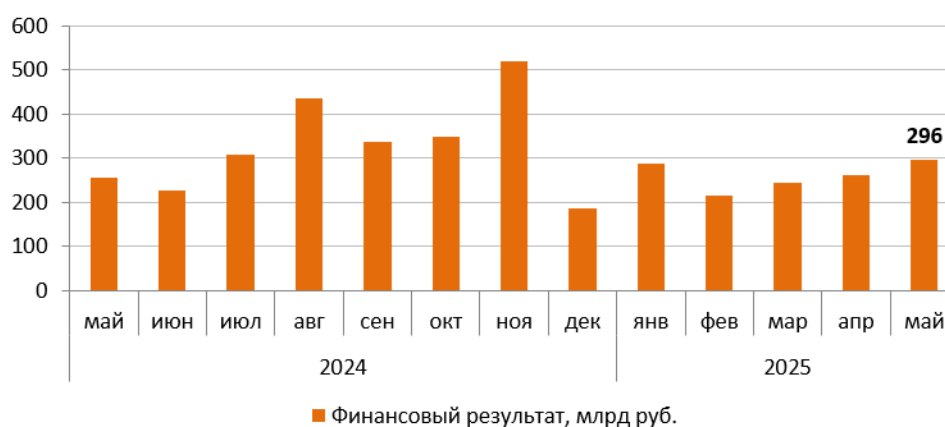
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-апреле 2025 г., млрд руб.	Январь-апрель 2025 г. / Январь-апрель 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+310,0	+19,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 324,5	-47,7%
Обрабатывающие производства	+3 302,9	+2,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+760,4	+21,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+644,7	+27,1%
Водоснабжение	+14,8	-50,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 003,5	+72,5%
Строительство	234,0	+20,1%
Транспортировка и хранение	+721,3	+10,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-4,5	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-21,4	-
Информация и связь	+239,0	+12,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+33,2	+8,6%

По итогам января-апреля 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -21,4 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-4,5 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение Добыча полезных ископаемых, где падение сальдированного финреза ускорилось с 37,6% за I квартал до 47,7% за четыре месяца (до 1 324,5 млрд руб.). Вместе с этим, отметим замедление темпов обвала в Водоснабжении с 87,5% за январь-март до 50,5%. Вероятно, для сегмента апрель оказался прибыльным, так как после положительного финреза в 1,8 млрд руб. за I квартал, по итогам января-апреля сальдированная прибыль составила уже 14,8 млрд руб. Также обратим внимание на переход сальдированной прибыли Строительства к росту в апреле (положительный финрез вырос по итогам четырех месяцев на 20,1% до 234 млрд руб. после снижения на 32,9% за I квартал 2025 года. В остальном, в Обрабатывающих производствах финрез в январе-апреле увеличился на 2,1% до 3 302,9 млрд руб., однако здесь произошло ухудшение динамики по сравнению с I кварталом, когда рост финреза составил 7,6%. Наиболее сильный рост в относительном выражении показала Оптовая, розничная торговля и ремонт (рост на 72,5% до 1 003,5 млрд руб.). Сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно ускорил темпы роста своего финреза: по итогам четырех месяцев он увеличился на 21,2% до 760,4 млрд руб. (+1,6% в I квартале). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 4,1% в январе-марте, вырос за четыре месяца на 27,1% до 644,7 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2025 года составила 296 млрд руб., что на 13% выше результата апреля в 261 млрд руб. По пояснениям ЦБ, рост прибыли обеспечило сокращение отчислений в резервы, объем которых снизился на 75 млрд руб. или 33%. Кроме того, регулятор сообщает об уменьшении операционных расходов, главным образом - на персонал. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 16,1% выше, чем в мае 2024 года (255 млрд руб.). По итогам января-мая 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,30 трлн руб. по сравнению с 1,46 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-10,8%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-май 2025 года составила 682,9 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая указал, что корпоративное кредитование росло сдержанно. Так, требования к компаниям с учетом корпоративных облигаций увеличились на 0,4 трлн руб. (+0,4%) после роста на 1,0 трлн руб. (+1,1%) месяцем ранее. С начала года прирост составил 1,3 трлн руб. (+1,5%). По пояснениям регулятора, в основном увеличивались корпоративные кредиты, причем более половины прироста пришлось на валютные кредиты, которые выдавались компаниям-экспортерам. По состоянию на 1 июня объем портфеля корпоративных кредитов составил 86,0 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в мае их объем увеличился на умеренные 0,3% после 0,4% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с апрелем практически не изменился (287 млрд руб. после 290 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (248 млрд руб. после 249 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 40 млрд руб. после 41 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце мая средняя ставка по рыночным программам составляла 26,8%. По состоянию на 1 июня 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,3 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в мае оно прекратило сокращаться, показав околонулевую динамику после снижения на 0,7% месяцем ранее. На годовом окне прирост портфеля замедлился до 1,0% с 3,1%. При этом выдачи кредитов наличными продолжил сокращаться на фоне высоких ставок и жесткой макропруденциальной политики, обязывающей банки очень критично подходить к выбору заемщиков. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,03-0,07%. За весь месяц рост цен составил 0,20% (в июне прошлого года инфляция составила 0,74%) после 0,43% в мае. С начала 2025 года цены увеличились на 3,77%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 9,40%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,88% на начало июня.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

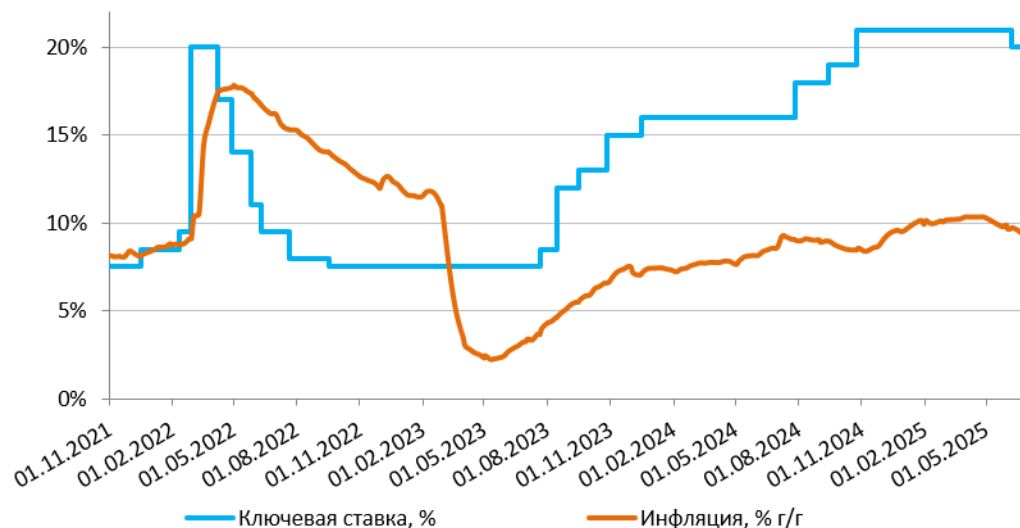
Месяц	2025	2024
Март	0,65%	0,39%
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 78,7 руб. после 80,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара закрепился на отметке 78,5 руб. после 78,6 руб. на конец мая. Укрепление среднего курса рубля в июне может объясняться ростом цен на нефть на фоне ближневосточного конфликта, разгоревшегося в середине месяца. Так, средняя цена на нефть по итогам июня выросла на 10,8% до 71,4 долл. за баррель. Кроме того, крепкий курс рубля может поддерживать продолжение проведения жесткой денежно-кредитной политики Банка России. Регулятор поясняет, что положительная динамика рубля относительно доллара наблюдается седьмой месяц подряд на фоне высокой привлекательности долговых и процентных российских активов для граждан и компаний в условиях жесткой денежно-кредитной политики. По данным ЦБ, спрос на валюту со стороны юридических лиц – клиентов банков на внутреннем рынке достиг минимума за последний год. При этом объем чистых продаж валюты со стороны крупнейших экспортеров вырос на 3% относительно предыдущего месяца. Спрос физических лиц на валюту на биржевом и внебиржевом рынках снизился. С начала года они приобрели валюты на 464 млрд руб., что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7

Отметим, что 6 июня состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 100 б.п. до уровня 20,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление продолжает снижаться. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким. Внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, а российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это по-прежнему означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. При этом регулятор оставил нейтральный сигнал по изменению ставки на будущее, заявив, что дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-мая 2025 года уже в июле.

Показатель	Январь-май 2025 г.	Справочно: Январь-май 2024 г.	
			Изменение
Счет текущих операций	24,3	37,2	-34,7%
Торговый баланс	47,9	59,1	-19,0%
Баланс услуг	-15,8	-12,5	+26,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-7,7	-9,4	-18,1%
	1.06.25	1.06.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	680,379	599,040	+13,6%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-мае 2025 года сформировалось положительным, в размере \$24,3 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$37,2 млрд (-34,7%). Снижение было обусловлено сокращением положительного сальдо торгового баланса и расширения совокупного дефицита баланса услуг и первичных и вторичных доходов. Профицит торгового баланса составил \$47,9 млрд, снизившись на 19,0% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее как за счет снижения экспорта, так и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$15,8 млрд, увеличившись на 26,4% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-\$12,5 млрд) в основном за счет увеличения импорта услуг, в том числе услуг по статье «Поездки». Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо сократилось на 18,1% до \$7,7 млрд. Это было связано как с уменьшением суммы прибыли, реинвестированной иностранными инвесторами, так и со снижением начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июня на годовом окне вырос на 13,6% до \$680,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в мае 2025 года вырос на 1,2% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 1,9% в апреле. По итогам января-мая рост ВВП составил 1,5%;
- Рост промпроизводства в мае 2025 года в годовом выражении ускорился до 1,8% после увеличения на 1,5% месяцем ранее. По итогам пяти месяцев рост промпроизводства составил 1,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2025 года составил 6,83 трлн руб., сократившись на 1,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в мае 2025 года составила 296 млрд руб. после 261 млрд руб. за апрель, при этом по итогам января-мая 2025 года прибыль сектора составила 1,30 трлн руб. по сравнению с 1,46 трлн руб. годом ранее (-10,8%);

- Цены на потребительском рынке в июне выросли на 0,20% после увеличения на 0,43% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 9,40% после 9,88% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года цены выросли на 3,77%;
- Среднее значение курса доллара США в июне снизилось до 78,7 руб. после 80,2 руб. месяцем ранее, что могло быть связано как с ростом среднемесячной цены нефти, так и с привлекательными условиями по рублевым инструментам на фоне сохранения высоких процентных ставок;
- Банк России на заседании Совета директоров 6 июня снизил ключевую ставку на 100 б.п. до 20,0 % годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-мая 2025 года составило \$24,3 млрд по сравнению с \$37,2 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (-34,7%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-мае 2025 года составил \$47,9 млрд, снизившись на 19,0% по сравнению аналогичным периодом предыдущего года (\$59,1 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2025 года на годовом окне вырос на 13,6% до \$680,4 млрд.

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2025>

3.1.4 Ключевые события 2025 года в области недвижимости

Аварийное жилье

В 2025 году вступают в силу несколько важных нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Они касаются ипотеки, оформления земли, освоения участков, налога на жилищные постройки, а также новой схемы строительства домов и оплаты коммунальных услуг.

Ипотечный стандарт

С 1 января 2025 года российские банки должны будут выдавать ипотеку, соблюдая специальный стандарт. Новые правила разработаны Банком России и распространяются на жилищные кредиты, выданные с этой даты. Документ вводит запрет на различные схемы покупки новостроек, которые ЦБ считает рискованными. Документ будет применяться только к новым кредитам.

- Застройщику запрещено договариваться с банком о более низкой ставке и погашать ему разницу в процентах за счет удорожания квартиры. Это создает у покупателя видимость выгодной сделки, хотя на самом деле он переплачивает.
- Заемщику запрещено использовать для первоначального взноса кредитные средства или кешбэк от застройщика, можно платить только собственными деньгами.
- Банки обязаны размещать деньги заемщиков исключительно на эскроу-счетах, защищенных системой страхования. Зачислять деньги на аккредитив с 1 января будет нельзя.
- Банки обязаны возвращать переплату по субсидируемой ипотеке, если заемщик расплатится досрочно.
- Размер кредита ограничен суммой в размере 80% стоимости залоговой недвижимости.
- Срок кредита ограничен 30 годами.
- Банк должен разъяснять заемщику обязательства, которые тот на себя берет, последствия в случае невыплаты долга, право на ипотечные каникулы и т. п.

Налоги на бани и сараи

С января 2025 года заработает закон, согласно которому владельцы капитальных хозяйственных построек, таких как бани, сарай, теплицы и туалеты, обязаны будут оплачивать налог на имущество. «Согласно нововведению, налог придется заплатить за сооружения, у которых есть фундамент. Они подлежат налогообложению по ставке от 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости. Мобильные конструкции без фундамента и временные постройки по-прежнему не облагаются налогом на имущество. При этом закон не затрагивает объекты, которые используются для личных подсобных хозяйств, площадью до 50 «квадратов».

Строительство квартир в Подмосковье

С 1 января 2025 года вступит в силу запрет на строительство в Московской области новостроек с квартирами площадью менее 28 кв. м. «В этой площади не учитываются балконы, лоджии и кладовки. Нововведение также касается студий и объектов со свободной планировкой. Кроме того, площадь двухкомнатных квартир должна быть минимум 44 кв. м. Если застройщик успеет оформить проектную декларацию до 1 января 2025 года, он может строить по старым нормативам, но вероятность одобрения близка к нулю — с лета такие декларации почти не одобряются. В Москве нововведение уже действует».

Дарение недвижимости

С 13 января 2025 года заработает закон, согласно которому договоры дарения недвижимости придется заверять у нотариуса. «Конечно, это усложняет процедуру и затраты на нее. Особенно часто дарением пользуются близкие родственники и нести дополнительные внутрисемейные траты — так себе удовольствие. Предположу, что законодатель делает это с целью пресечь мошеннические схемы или же отчуждения недвижимости от пожилого/больного родственника, не отдающего полноценного отчета в своих действиях. При этом нормальная практика, что сейчас даже в отделении МФЦ, куда вы приносите договор в простой письменной форме, вас стали проверять ведущие инспекторы отделения, чтобы удостовериться в истинности воли на проведение сделки».

Маткапитал

С 1 февраля 2025 года размер маткапитала вырастет на 7,3%, примерно на такой же показатель он был проиндексирован в 2024 году. Таким образом, со следующего года маткапитал на первого ребенка может вырасти до 646 тыс. руб., а на второго — до 854 тыс. руб. Всего на выплаты материнского капитала в 2025 году выделено 694,2 млрд руб. «Это позитивное изменение, особенно с учетом неадекватных цен на недвижимость. Людям все так же надо где-то жить, и материнский капитал может хоть как-то помочь семьям приобрести свое гнездышко, однако, откровенно, даже такая поддержка кажется слишком несерьезной».

Строительство домов по эскроу

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений.

«Ключевой особенностью нового механизма является урегулирование взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, при которых средства заказчика будут размещены на счетах эскроу до предоставления банку (эскроу-агенту) сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, а подрядчик в свою очередь будет выполнять финансирование строительно-монтажных работ за счет собственных или кредитных средств. Такой механизм позволяет гарантировать, что подрядчик не получит денег до завершения строительства, а все спорные ситуации будут решаться сторонами либо путем достижения соглашения, либо в судебном порядке. К тому же денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию (100% суммы, но не более 10 млн руб.)», — рассказала руководитель правовой службы «Дом.РФ», вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

Закон предусматривает, что для регистрации права собственности на жилой дом потребуется предоставить передаточный акт, подписанный обеими сторонами, отметила Романюк. При этом, по ее словам, в законе допускается при соблюдении определенных условий возможность зарегистрировать право собственности без участия заказчика.

Освоение участков

С 1 марта 2025 года начнет действовать закон, согласно которому новый земельный участок владелец должен будет освоить за три года. Нововведение дает право правительству устанавливать признаки неиспользования участков.

«Под освоением будет пониматься осушение, прополка, снос старых построек, планировка и прокладывание временных сетей, например электричества. Согласно новым правилам, собственник земли обязан приступить к использованию участка со дня приобретения прав. Но если участок нужно подготовить к использованию, то установлен срок освоения — три года. Собственников заброшенных участков ждет штраф, а если и это не поможет, участок могут вовсе изъять. Штрафы, к слову, немалые — от 20 тыс. до 50 тыс. руб.».

Тарифы ЖКХ

С 1 июля 2025 года вступает в силу распоряжение правительства, согласно которому коммунальные услуги в среднем по России подорожают на 11,9%. Повышение затронет газ, электричество, воду и отопление. «Например, тариф на газ вырастет на 10,3%, а на электроэнергию — на 12,6%. Это не первое повышение. В 2024 году коммуналка уже подорожала с 1 июля — тогда рост составил в среднем 9,8%. В некоторых регионах цифры были гораздо выше: жители Рязанской, Калужской и Тюменской областей платили в полтора-два раза больше. Санкт-Петербург стал единственным регионом, где тарифы не менялись с декабря 2022 года. Но в 2025 году и их, скорее всего, тоже ждет пересмотр», — отметила юрист-консульт компании «Миэль».

Выписки из ЕГРН

Росреестр впервые за восемь лет повысит стоимость бумажной выписки о квартирах, участках и домах из Единого государственного реестра недвижимости — смена тарифа произойдет с 1 января 2025 года. Размеры госпошлин составят:

регистрация права на недвижимость— 4 тыс. руб. для физических лиц и 44 тыс. руб. для организаций;

регистрация права на земельный участок для ИЖС— 350–700 руб. в зависимости от региона;

постановка дома на кадастровый учет— 2 тыс. руб. (было бесплатно);

получение бумажной выписки из ЕГРН— 1740 руб. для физлиц, 5100 руб. для организаций.

«При этом с января можно будет проходить регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учет в ускоренном порядке (в течение одного дня), однако заплатить придется вдвое больше».

Оформление земли

С 1 января 2025 года запускается сервис «Земля просто». С его помощью можно будет самостоятельно, без помощи кадастровых инженеров, подготовить схему расположения земельного участка.

«Сервис привлекает данные из федеральных и региональных информационных систем, поэтому схема получается точной. Благодаря онлайн-формату работы сроки оформления сократятся, а количество ошибок из-за человеческого фактора минимизируется. Как следует из описания сервиса, можно будет выбрать для себя участок, который находится в государственной или муниципальной собственности. Также можно будет подать заявку на предоставление этого участка, подписать документы в электронном виде и получить их обратно»

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f>

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома, отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Года 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 ГГВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы). В большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные 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.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные. Основным строительным материалом – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущевкам, 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 счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в Брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. 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 размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванную.

Стандартная (современная типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-и этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, с троившихся 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 начале 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, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота полочка 2,5 м.

3.Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконо класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-комнатной от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконо класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконо класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконо классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4.Жилье повышенной комфортности. (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха.

Еще одна особенность жилья бизнес-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 для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие 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 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция- квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные Сталинка (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома 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 инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными, с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Сегмент рынка, к которому относится объект «массовое жильё советской постройки».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости г. Нижневартовск

ПродажаАренда

Регион

Нижневартовск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

3 года

Зависимость

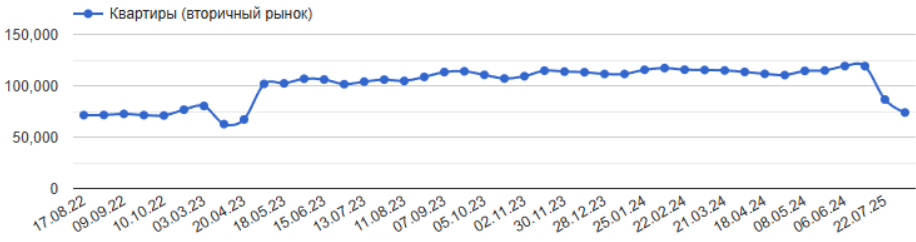
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли☐ доллары☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Нижневартовск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.08.2025)
Квартиры (вторичный рынок) (м²)	73 945 руб.	+ 2 534 руб. За м²	1 690 000 ... 7 679 700 руб. за объект
Динамика средних цен			
Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м², руб.	Изменение	
05 августа 2025	73944.5	-17.1%	
22 июля 2025	86589.5	-37.59%	
20 июня 2024	119140.3	-0.03%	
06 июня 2024	119174.5	+3.63%	
23 мая 2024	114853.3	+0.35%	
08 мая 2024	114446.3	+3.55%	
25 апреля 2024	110379.9	-1.11%	
18 апреля 2024	111609.8	-1.67%	
04 апреля 2024	113471.4	-1.25%	
21 марта 2024	114895.1	-0.4%	
07 марта 2024	115351.8	-0.25%	
22 февраля 2024	115645.1	-1.37%	
08 февраля 2024	117232.3	+1.45%	
25 января 2024	115534.9	+3.52%	
11 января 2024	111468.3	+0%	

Источник информации: <https://nizhnevartovsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 11-й м-н, улица Чапаева, 53а	1 комн., 33 м², 1/9 панельный	3 199 990 ₽ 95 800 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 10-й м-н, улица Чапаева, 75	1 комн., 36 м², 1/10	3 400 000 ₽ 94 400 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 10а м-н, улица Дзержинского, 29	1 комн., 33 м², 2/12	3 100 000 ₽ 93 700 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 6-й м-н, улица Маршала Жукова, 40а	1 комн., 31 м², 5/8 панельный	2 900 000 ₽ 93 500 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 11-й м-н, улица Чапаева, 53а	1 комн., 33 м², 1/9	3 000 000 ₽ 89 800 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 8-й м-н, улица Мира, 58в	1 комн., 30 м², 1/9	2 600 000 ₽ 86 700 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 10а м-н, улица Дзержинского, 29	1 комн., 33 м², 2/12 панельный	2 850 000 ₽ 86 400 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 15-й м-н, улица Дружбы Народов, 15	1 комн., 33 м², 9/9 панельный	2 790 000 ₽ 85 800 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 7-й м-н, улица Дзержинского, 19а	1 комн., 30 м², 7/8	2 550 000 ₽ 85 000 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 10г м-н, улица Интернациональная, 2	1 комн., 35 м², 5/9 панельный	3 000 000 ₽ 84 700 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 8-й м-н, улица Мира, 58в	1 комн., 30 м², 7/9 панельный	2 400 000 ₽ 81 400 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 7-й м-н, улица Интернациональная, 4	2 комн., 36 м², 9/9 кирпичный	2 850 000 ₽ 78 500 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 7а м-н, улица Чапаева, 34	1 комн., 35 м², 5/9	2 600 000 ₽ 75 400 ₽/м²
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 6-й м-н, Северная улица, 28а	1 комн., 31 м², 3/8	2 350 000 ₽ 75 100 ₽/м²

Диапазон цен

75 100 – 95 800 ₽/м²

Медианная стоимость

86 000 ₽/м²

Доверительный интервал

80 000 – 92 000 ₽/м²

Разброс цен 13%

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025g>

В ходе изучения вышеуказанных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3830-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-07-2025-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	1,00	0,96
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,49	0,69	0,58

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S \cdot n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,703$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

К расчету корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3813-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3832-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,06	1,04

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3810-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartir-na-01-07-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,10	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Состояние (износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3809-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-07-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,97	0,99	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,93	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,80	0,90	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,82	0,77

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения (удалённость от остановки общественного транспорта), этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Диапазон цен
75 100 – 95 800 ₽/м²
Медианная стоимость
86 000 ₽/м²
Доверительный интервал
80 000 – 92 000 ₽/м²
Разброс цен 13%

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь;
- местонахождение;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дни	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(Рекомендовано к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 2 до 9 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 5 месяца. (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3808-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda>)

№ 3	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	9	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	8	4	3	4	6

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

-А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

6 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

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

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

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11).

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

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

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки; не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Чапаева, д. 53а	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 83	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в
Площадь общая, м ²	33,4	32,9	30	30
Площадь кухни, м ²	8	11,6	7	4
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	1981	1981	1983	1983
Этаж/этажность	1/9	1/9	1/9	1/9
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Балкон/Лоджия	Есть	Есть	нет	нет
Наличие мебели	Имеется (старше 5 лет)	нет	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Анжела Серебrenикова	Нурушманова Динара Ермухамбетовна	Заура	Роза Ганеева
Ссылка на источник	https://nizhnevartovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2068642882	https://nizhnevartovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2065302308	https://nizhnevartovsk.do_mclick.ru/card/sale_flat_2068593513	https://hmapo.cian.ru/sale/fl at/316701847/
Дата предложения	25.07.2025	06.08.2025	04.08.2025	05.08.2025
Контакты продавца	79825203278	79828705761	79825107947	79824104164

Цена предложения, руб.	3 000 000	2 850 000	2 600 000	2 500 000
Цена за 1 м², руб.	89 820	86 626	86 667	83 333

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

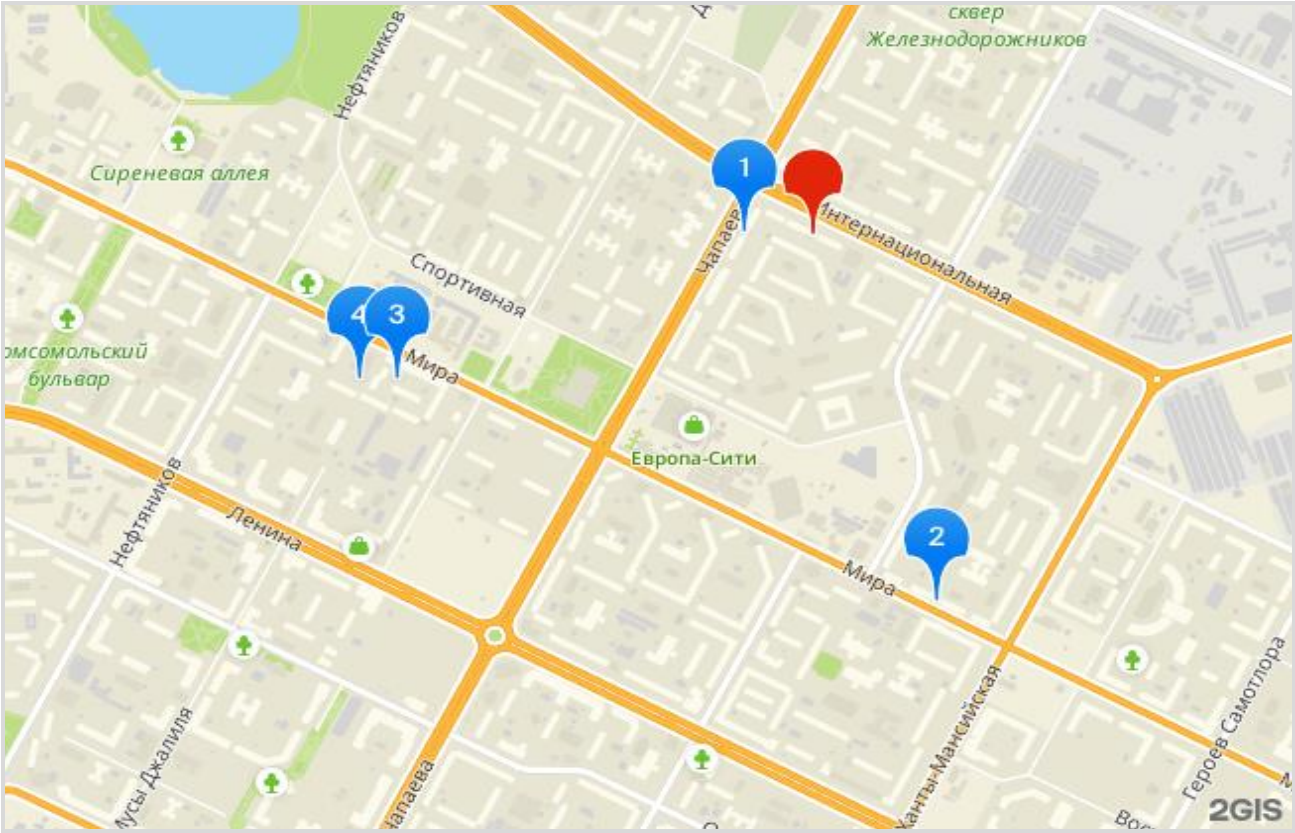


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

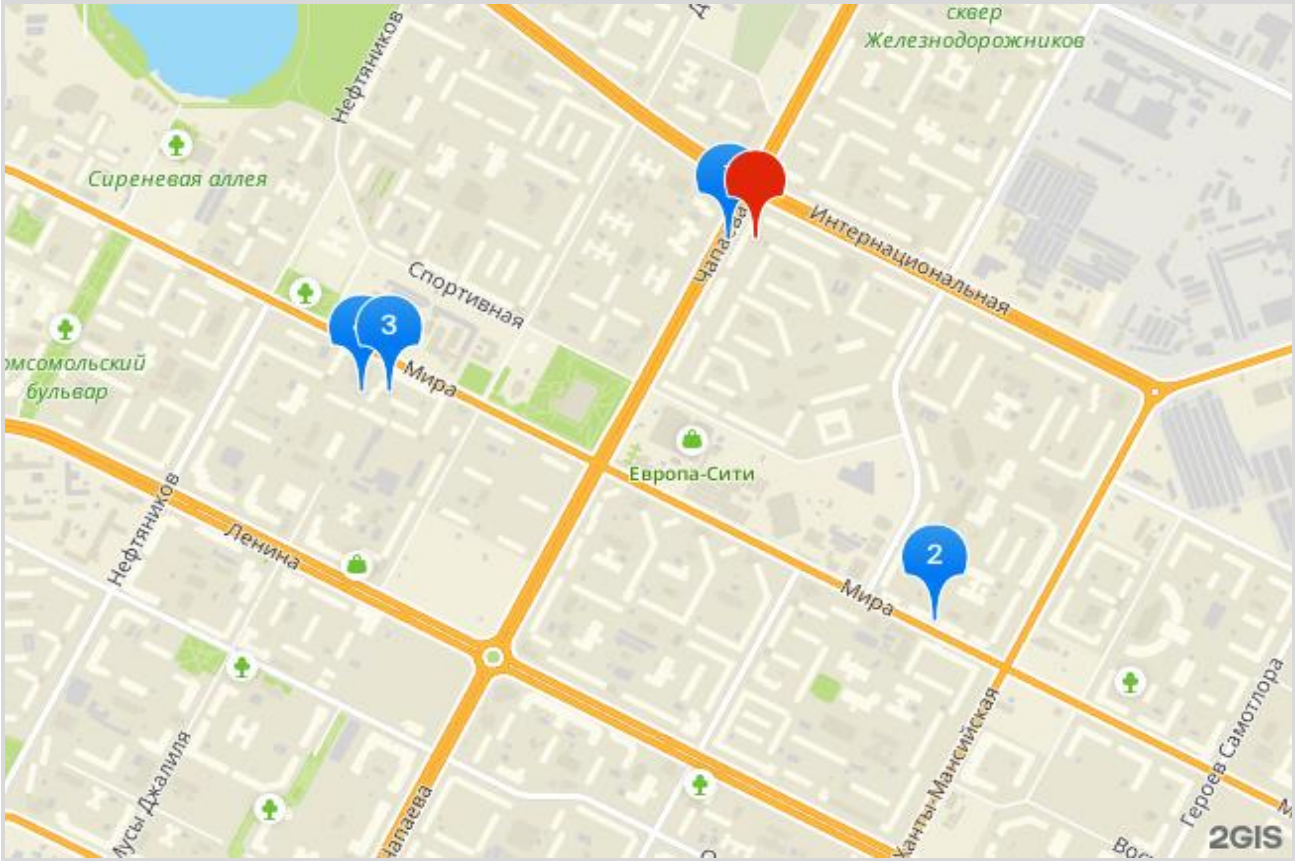
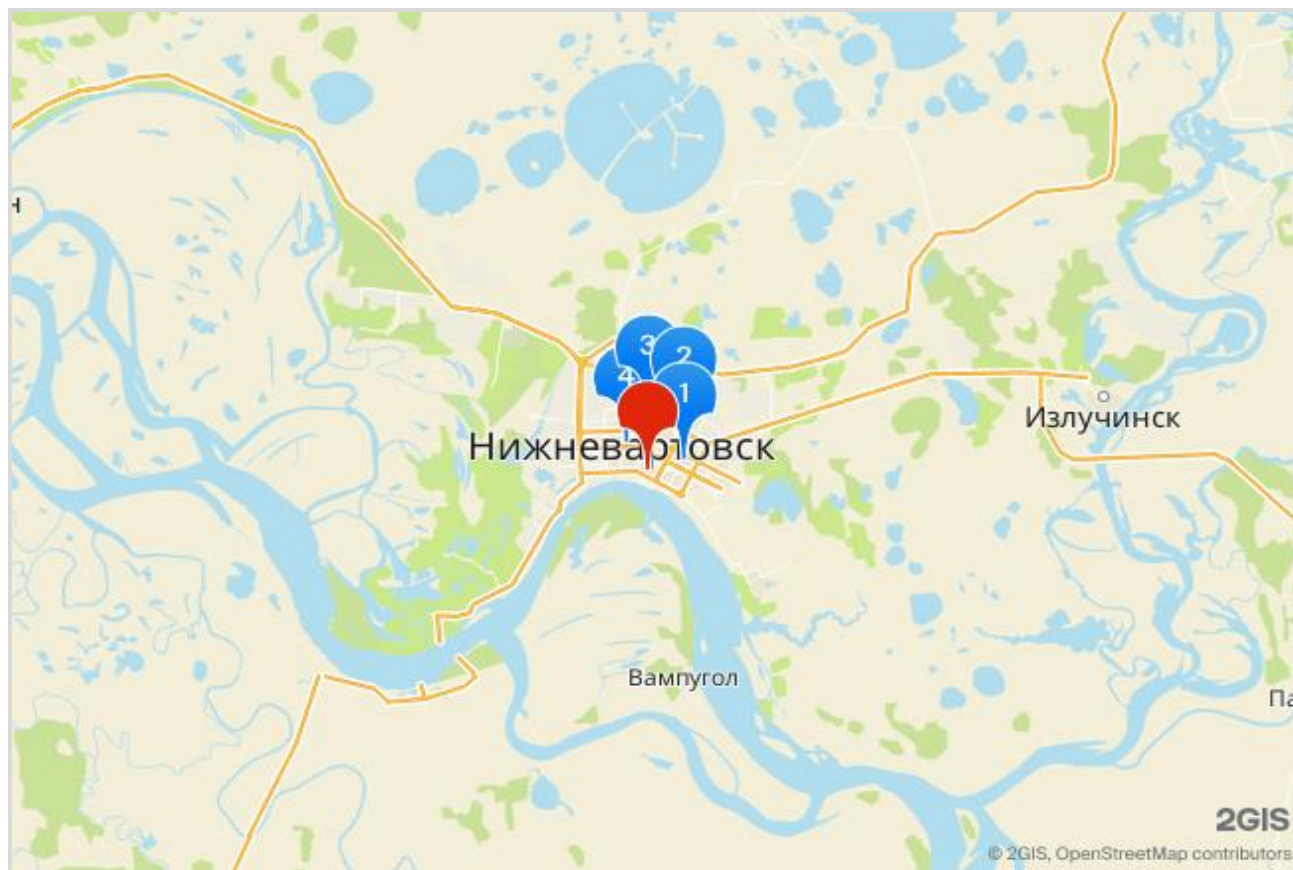


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

В соответствии с проведенным анализом в среднем срок экспозиции для сопоставимых объектов составляет от 2 до 6 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	9	6	5	6	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	7	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного срока экспозиции, корректировка не требуется

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -5,5%.**

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3830-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-07-2025-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	1,00	0,96
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,49	0,69	0,58

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,703$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	33,9	33,4	32,9	30,0	30,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,11}$				
Корректировка на площадь	-	-0,2%	-0,3%	-1,3%	-1,3%

Таким образом, для аналогов №1-4 приняты соответствующие вышеуказанные корректировки.

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

К расчету корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3813-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Площадь кухни Объекта оценки расположена в диапазоне от 5 до 7,5 кв.м, площадь кухни аналога № 1 находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м, вводилась корректировка в размере -3% $(0,97/1,00)-1$)*100%, площадь кухни аналога № 2 находится в диапазоне от 10 до 13 кв.м, вводилась корректировка в размере -4,9% $(0,97/1,02)-1$)*100%, площадь кухни аналога № 4 находится вне диапазона от 5 до 7,5 кв.м, вводилась корректировка в размере 2,1% $(0,97/0,95)-1$)*100%, аналог № 3 сопоставим с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
объект оценки	средний этаж		последний этаж	первый этаж
			1,00	1,03
			0,97	1,00
			0,92	0,95

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
объект оценки	есть		нет
			1,00
			1,08

У Объект оценки отсутствует летнее помещение, аналоги № 1-2 имеют балкон/лоджию, вводилась корректировка в размере -7%. Аналоги № 3-4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3832-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,06	1,04

Объект оценки оценивается без мебели и бытовой техники, аналоги № 1,3,4 продаются с мебелью, которая старше 5 лет, в связи с этим корректировка не применялась. Аналог № 2 сопоставим с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3810-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-07-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,10	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3809-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-07-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,97	0,99	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,93	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,80	0,90	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,82	0,77

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Объект оценки имеет удовлетворительное состояние отделки, у аналогов № 1,3 хорошее состояние отделки, вводилась корректировка в размере -7,1% $((0,91/0,98)-1)*100\%$. Аналоги № 2,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Чапаева, д. 53а	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 83	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в
Общая площадь, м²	33,9	33,4	32,9	30	30
Цена предложения, руб.	-	3 000 000	2 850 000	2 600 000	2 500 000
Цена за 1 м², руб.		89 820	86 626	86 667	83 333
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		89 820	86 626	86 667	83 333
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		89 820	86 626	86 667	83 333
Время продажи/предложения	07.08.2025	25.07.2025	06.08.2025	04.08.2025	05.08.2025
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		89 820	86 626	86 667	83 333
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная цена, руб./м²		84 880	81 862	81 900	78 750
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Чапаева, д. 53а	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 83	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 58в
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м²		84 880	81 862	81 900	78 750
Материал стен / Тип дома	блочный	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		84 880	81 862	81 900	78 750
Общая площадь	33,9	33,4	32,9	30	30
Корректировка		-0,2%	-0,3%	-1,3%	-1,3%
Скорректированная цена, руб./м²		84 710	81 616	80 835	77 726
Площадь кухни	6,7	8	11,6	7	4
Корректировка		-3%	-4,9%	0%	2,1%
Скорректированная цена, руб./м²		82 169	77 617	80 835	79 359
Этаж расположения	1/9	1/9	1/9	1/9	1/9
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		82 169	77 617	80 835	79 359
Наличие балкона или лоджии	нет	Есть	Есть	нет	нет
Корректировка		-7%	-7%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		76 417	72 184	80 835	79 359
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	Имеется (старше 5 лет)	нет	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		76 417	72 184	80 835	79 359
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		76 417	72 184	80 835	79 359

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка		-7,1%	0%	-7,1%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		70 992	72 184	75 096	79 359
Общая валовая коррекция, %		17	12	8	3
Весовые коэффициенты		19%	23%	27%	31%
Взвешенные значения		13 488	16 602	20 276	24 601
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		74 968			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 541 415			
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.		2 541 000			

7 Согласование результатов расчётов различными подходами

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 541 000	1,00	2 541 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 541 000

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 07 августа 2025 г.

составляет (округлённо)

2 541 000 руб. (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча рублей)

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, «под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 541 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 1 = 4 \text{ мес.} = 0,33 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта i** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **18%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,1800 / 12)^{0,33 \times 12} = 0,8013$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$2\,541\,000 \times 0,8013 = 2\,036\,103$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 07 августа 2025 г.

составляет (округлённо)

2 036 000 руб. (Два миллиона тридцать шесть тысяч рублей)

9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 07 августа 2025 г.

составляет (округлённо)

2 541 000 руб. (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 07 августа 2025 г.

составляет (округлённо)

2 036 000 руб. (Два миллиона тридцать шесть тысяч рублей)

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Прокопенко Е.А.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного:503409891362)): _
_____ Ходаева О.В.

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Подъезд



Фото 2. Лифт



Фото 3. Входная дверь



Фото 4. Помещение № 1 по плану БТИ



Фото 5. Помещение № 2 по плану БТИ



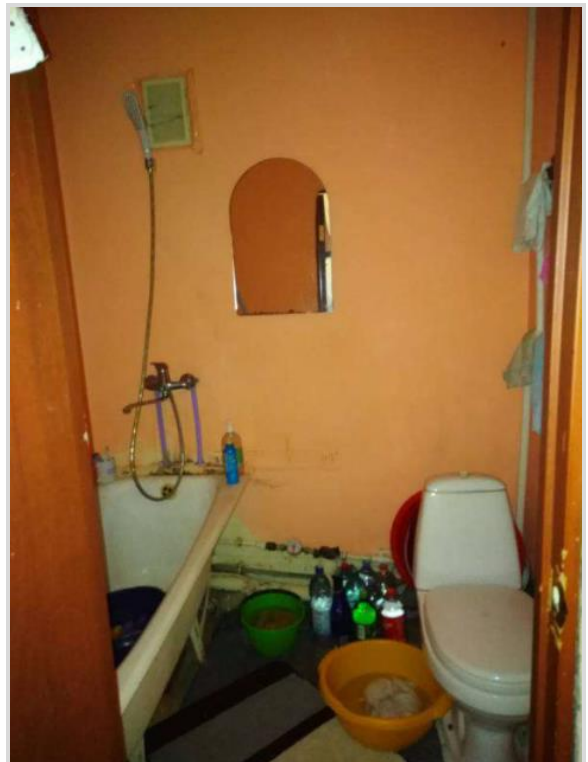
Фото 6. Помещение № 3 по плану БТИ



Фото 7. Помещение № 3 по плану БТИ



Фото 8. Помещение № 4 по плану БТИ



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068642882

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Ревьюеры ДСК 1

1-комн. квартира, 33,4 м², 1/9 этаж
3 000 000 ₽
 89 820 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Ангела Серебrenикова
 5 объявлений
 На Домклик 4 года 7 мес.
 ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ - ГАРАНТ

+7 982 520-32-78

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торгу уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
 Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

[Подробнее](#)

Основные характеристики

Комнат 1	Площадь 33,4 м²	Жилая 17 м²
Кухня 8 м²	Этаж 1	Тип сделки Свободная продажа
Ремонт Косметический	Тип жилья Квартира	

Планировка

Перепланировка Нет	Вид из окон на улицу	Количество балконов 1
Санузел Совмещенный		

Подъезд

Грузовой лифт Нет	Газ Нет	Мусоропровод Есть
-------------------	---------	-------------------

Детали сделки

Лет в собственности Больше пяти	Несовершеннолетние собственники Нет	Прописанные несовершеннолетние Нет
---------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовск, 11-й м-н, улица Чапаева, 53а

Аналог № 1 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068642882

Описание

Вашему вниманию однокомнатная квартира в 11 мкр. на первом этаже девятиэтажного дома. Дом построен в 1981 году, 9-этажный, находится под управлением УК «Диалог» с 01.05.2019. Всегда чистые подъезды и территория дома.

Отличная транспортная доступность в любой конец города, ЖД и Авто вокзал в 15 минутах ходьбы, спокойная прогулочная шагн.

Очень развитая инфраструктура микрорайона, в шаговой доступности и непосредственной близости к дому находятся:

- Лицей, школа с углубленным изучением отдельных предметов № 13, школа с углубленным изучением иностранных языков № 23
- Средняя школа № 15;
- детские сады "Медвежонок" и "Умка", "Дружная семья";
- детская и взрослая поликлиника № 5;
- ТЦ Европа сити, семейный Магнит, Монетка, Петерочка, рынок Сибирский балаган и Славтэк;
- спортивно-оздоровительный комплекс Олимпия, строится огромный спортивный центр единоборств.

Квартира с косметическим ремонтом, окна ПВХ, полы ламинат, балкон обшит деревом окном ПВХ. Остаток мебели и бытовая техника.

Очень дружные, отзывчивые соседи. Квартира без долгов. Один взрослый собственник, документы готовы к продаже.

При покупке этой квартиры, покупатель получит от агентства недвижимости ГАРАНТ следующие услуги:

- просмотр в удобное для Вас время;
- помощь с подачей заявки на ипотечный кредит;
- расчет и подбор банк с самой низкой процентной ставкой;
- обеспечим полное юридическое сопровождение и чистоту сделки.

Квартиру возможно приобрести:

- в ипотеку,
- по субсидии,
- использовать Материнский капитал, Югорский капитал,
- за наличный расчет.

Жду Вас на просмотр!

С уважением, Ваш личный специалист по недвижимости Ангела !!! [Скрыть](#)

Обновлено 25 июля 36 3

Проверено в Росреестре

Площадь 33,4 м²	Обременения Нет	Этаж 1
-----------------	-----------------	--------

1-комн. квартира, 33,4 м², 1/9 этаж
3 000 000 ₽
 89 820 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Ангела Серебrenикова
 5 объявлений
 На Домклик 4 года 7 мес.
 ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ - ГАРАНТ

+7 982 520-32-78

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торгу уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
 Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

[Подробнее](#)

Аналог № 2 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2065302308

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира) with an area of 32.9 m², located on the 1st floor (1/9 этаж) in the Xanty-Mansiyskiy Autonomous Okrug, Nizhnevartovsk, 13th district, Mira street, building 83. The price is 2,850,000 RUB (86,626 RUB/m²). The listing is by Dina Nurušmanova, who has 2 publications on Domclick and has been active for 2 years. The apartment is in the 'Этажи-Нижневартовск' complex. The listing includes a photo of the interior, a floor plan, and a location map. The main characteristics are: 1 room, 32.9 m² area, 11.6 m² kitchen, 1 floor, free sale, and cosmetic repair. The floor plan shows 1 balcony and 1 lift. The listing also includes a 'Свернуть' button and a 'Подробнее' button.

Основные характеристики

- Комнат: 1
- Площадь: 32,9 м²
- Кухня: 11,6 м²
- Этаж: 1
- Тип сделки: Свободная продажа
- Ремонт: Косметический
- Тип жилья: Квартира

Планировка

- Количество балконов: 1

Подъезд

- Количество лифтов: 1
- Мусоропровод: Есть

Свернуть

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 13-й н-н, Мира, 83

1-комн. квартира, 32,9 м², 1/9 этаж

2 850 000 ₽

86 626 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Динара Нурушманова ✓
2 объявления
На Домклик 2 года

Этажи-Нижневартовск

+7 982 870-57-61

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

Подробнее

Аналог № 2 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2065302308

The screenshot shows the same real estate listing on Domclick.ru, but with additional details and a description. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира) with an area of 32.9 m², located on the 1st floor (1/9 этаж) in the Xanty-Mansiyskiy Autonomous Okrug, Nizhnevartovsk, 13th district, Mira street, building 83. The price is 2,850,000 RUB (86,626 RUB/m²). The listing is by Dina Nurušmanova, who has 2 publications on Domclick and has been active for 2 years. The apartment is in the 'Этажи-Нижневартовск' complex. The listing includes a photo of the interior, a floor plan, and a location map. The main characteristics are: 1 room, 32.9 m² area, 11.6 m² kitchen, 1 floor, free sale, and cosmetic repair. The floor plan shows 1 balcony and 1 lift. The listing also includes a 'Свернуть' button and a 'Подробнее' button.

Свернуть

Ипотека от СберБанка
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Похожие квартиры стоят столько же

Проверено в Росреестре
Продавец указал кадастровый номер

Описание

Продается 1- комнатная квартира. Квартира требует ремонта, санузел раздельный, кафедр. При покупке квартиры, от компании Этажи вы получите: Профессиональное юридическое сопровождение сделки! Подготовку полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время! Гарантийный сертификат о правовой и финансовой защите от компании на приобретаемый объект недвижимости! Гарантия безопасности сделки, проверка всех участников сделки и объекта недвижимости службой безопасности и юристами-аудиторами. Безопасные расчеты: расчет между сторонами осуществляется после регистрации права собственности! Профессиональная помощь в оформлении ипотеки. Преференции от банков-партнеров.

Код пользователя: 131678
Номер в базе: 3042679 [Скрыть](#)

Обновлено сегодня 70 2

Проверено в Росреестре

- Площадь: 32,9 м²
- Обременения: Нет
- Этаж: 1

Недвижимость продают по рыночной цене

Цена в объявлении: 2,9 млн ₽

1-комн. квартира, 32,9 м², 1/9 этаж

2 850 000 ₽

86 626 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Динара Нурушманова ✓
2 объявления
На Домклик 2 года

Этажи-Нижневартовск

+7 982 870-57-61

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

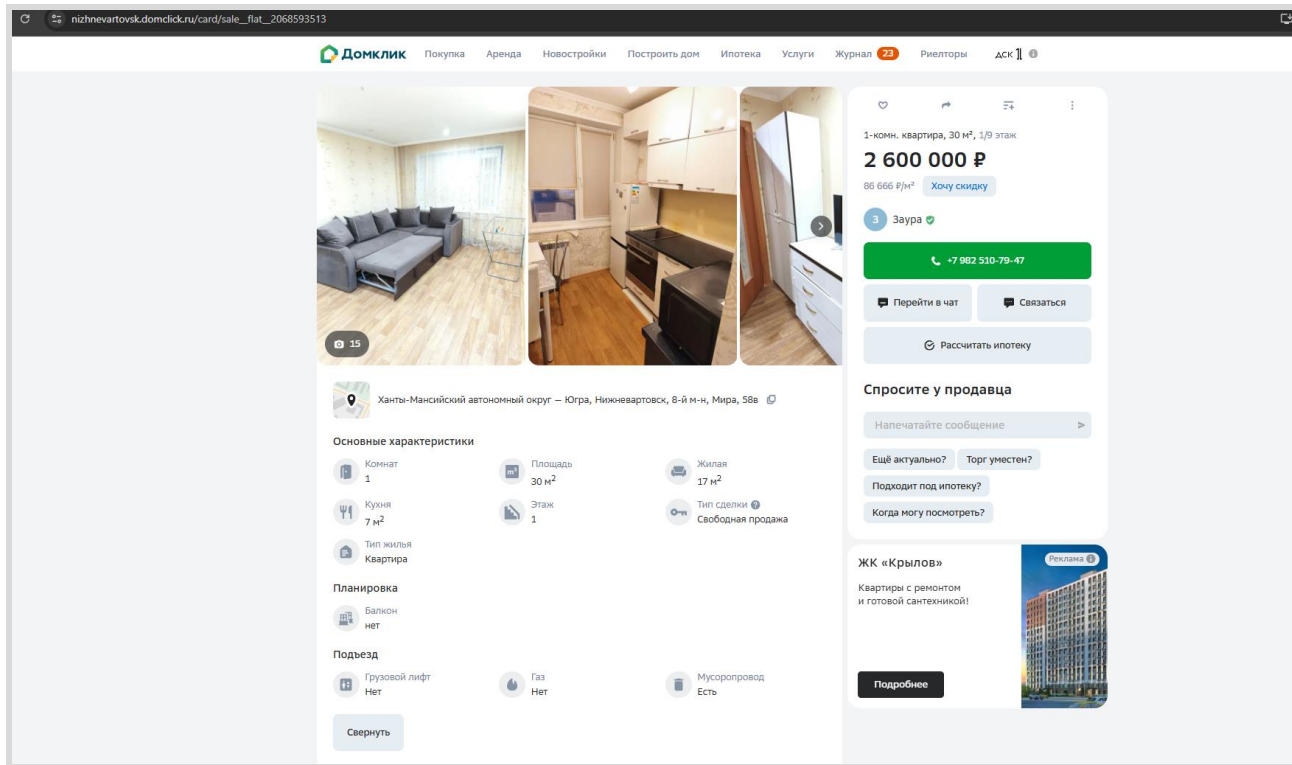
Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

Аналог № 3 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068593513


Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы ДСК

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Нижневартовск, 8-й м-н, Мира, 58в

Основные характеристики

- Комнат: 1
- Площадь: 30 м²
- Жилая: 17 м²
- Кухня: 7 м²
- Этаж: 1
- Тип сделки: Свободная продажа
- Тип жилья: Квартира

Планировка

- Балкон: нет

Подъезд

- Грузовой лифт: Нет
- Газ: Нет
- Мусоропровод: Есть

Свернуть

1-комн. квартира, 30 м², 1/9 этаж
2 600 000 ₽
86 666 ₽/м² [Хочу скидку](#)

3 Заура ✓

+7 982 510-79-47

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

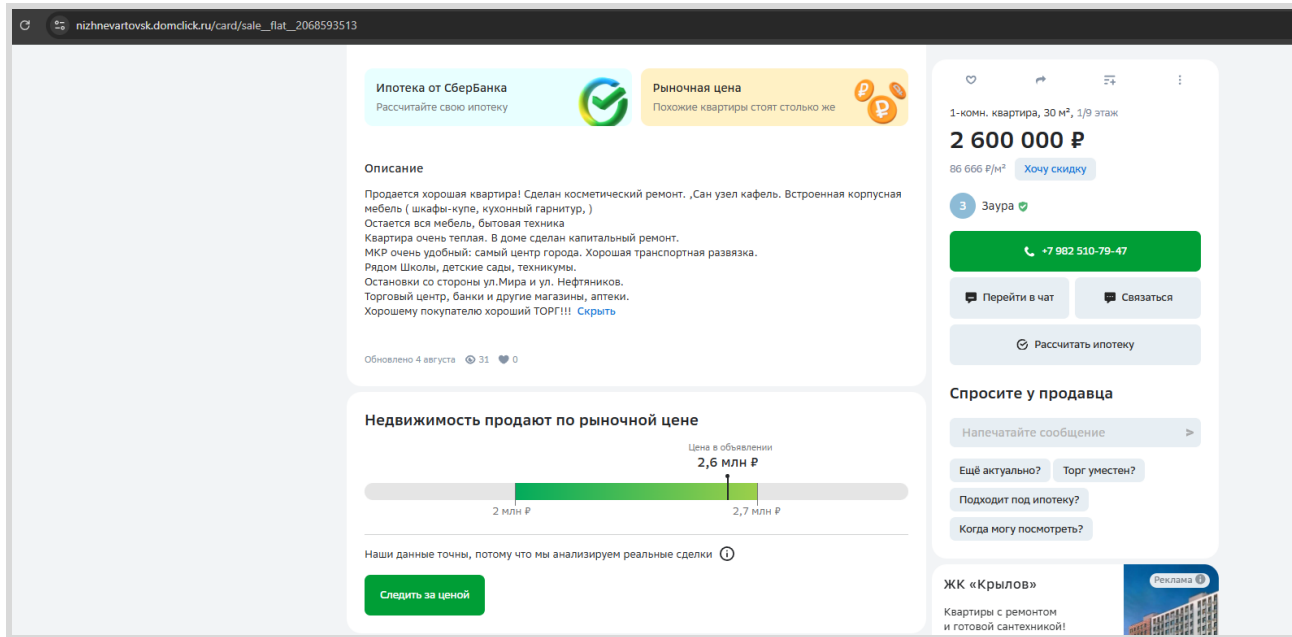
Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

Подробнее

Аналог № 3 https://nizhnevartovsk.domclick.ru/card/sale_flat_2068593513


Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Пожалуйста, квартиры стоят столько же

Описание

Продается хорошая квартира! Сделан косметический ремонт. „Сан узел кафель. Встроенная корпусная мебель (шкафы-купе, кухонный гарнитур,)
Остается вся мебель, бытовая техника
Квартира очень теплая. В доме сделан капитальный ремонт.
МКР очень удобный: самый центр города. Хорошая транспортная развязка.
Рядом Школы, детские сады, техникумы.
Остановки со стороны ул.Мира и ул. Нефтяников.
Торговый центр, банки и другие магазины, аптеки.
Хорошему покупателю хороший ТОРГ!!! [Скрыть](#)

Обновлено 4 августа 31 0

Недвижимость продают по рыночной цене

Цена в объявлении: 2,6 млн ₽

2 млн ₽ 2,7 млн ₽

Наши данные точны, потому что мы анализируем реальные сделки

[Следить за ценой](#)

1-комн. квартира, 30 м², 1/9 этаж
2 600 000 ₽
86 666 ₽/м² [Хочу скидку](#)

3 Заура ✓

+7 982 510-79-47

Перейти в чат Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Крылов»
Квартиры с ремонтом и готовой сантехникой!

Аналог № 4 <https://hmap.cian.ru/sale/flat/316701847/>

[Ханты-Мансийск](#) > [Продажа](#) > [Продажа 1-комнатной квартиры в Ханты-Мансийском АО](#) > [Нижневартовск](#) > улица Мира

Обновлено: 5 авг, 17:56 📍 73 просмотра, 1 за сегодня, 43 уникальных

[Хорошая цена](#)

Продается 1-комн. квартира, 30 м²

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул. Мира, 58Б [На карте](#)

[Сравнить](#) [Показать фото](#)

[📷 14 фото](#)

Общая площадь 30 м²	Жилая площадь 17 м²	Площадь кухни 4 м²
Этаж 1 из 9	Год постройки 1983	

Арт. 102117973 Данную квартиру возможно приобрести под ставку от 13,75 % только от компании Самолет плюс.

Продается уютная 1-комнатная квартира в 8 км. города, с хорошо развитой инфраструктурой!

Преимущества дома:

- В шаговой доступности:
- Сеть магазинов,
- Лечебные пункты,
- Школа 12,
- Детский сад 90 Айболит,
- Нефтяной техникум,
- Политехнический колледж,
- ТЦ "Европа-Сити",
- Остановки общественного транспорта,
- Удобная транспортная развязка.

Преимущества квартиры:

2 500 000 ₽ ❤️

[Следи за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [➤](#)

Ипотека ➤

Цена за метр **83 333 ₽/м²**

Условия сделки **свободная продажа**

Ипотека **возможна**

+7 982 410-41-64

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

❌ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Нижневартовск
 Документы проверены

На ЦМН **3 года** Объектов в работе **114**

РИЭТОР
Роза Ганиева

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 18,7%

Аналог № 4 <https://hmap.cian.ru/sale/flat/316701847/>

Самолет Плюс

Агентство недвижимости

[О нас](#) | [Контакты](#)

1-комн. квартира, 30 м²

Фотографии (14)

- [Описание](#)
- [Расположение](#)
- [Посмотреть объявления](#)

Кухонный гарнитур с бытовой техникой,
Металлическая входная дверь,
Доброжелательные соседи.
При продаже остаётся вся мебель и техника.

Квартира без долгов и обременений, быстрый выход на сделку.
Подходит под субсидии, материнский капитал и ипотеку.

Уважаемый клиент, с этой уютной квартирой от нашей федеральной компании Вы получаете:

- Профессиональное юридическое сопровождение сделки!
- Подготовка полного пакета документов с обеих сторон!
- Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков-партнеров!

Нет одобренной ипотеки? Связжитесь с нами, мы подберем для вас программу на выгодных условиях в одном из банков партнеров!

"ООО "Самолет Плюс" (ОГРН 1067746757704) оказывает консультационные услуги по подбору программы кредитования, подходящей по условиям и требованиям к Клиенту, как к заемщику и к приобретаемому им объекту недвижимости. Конкретные условия зависят от банка, программы кредитования и иных требований."

Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!
Рады будем ответить на все ваши вопросы!

[Вернуться](#)

2 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

[Ипотека](#)

Цена за метр 83 333 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 982 410-41-64

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Еще продать?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 982 410 41 64



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1983
Общая площадь	30 м²	Строительная серия	1-464
Жилая площадь	17 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	4 м²	Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,7 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	2
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Косметический	Аварийность	Нет

О доме

[Подписаться на дом](#)

[Акция. Ипотека](#)

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 18,7%

12 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2025 № КУВИ-001/2025-149083033

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 01.08.2025, поступившего на рассмотрение 01.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033			
Кадастровый номер:	86:11:0102011:5999		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0102011		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:135:000:000367340:0100:10182; Кадастровый номер 86:11:0000000:0000:71:135:000:000367340:0100:10182; Условный номер 86-72-16/095/2006-590		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, д. 18, кв. 182		
Площадь:	33,9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2335337,78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:11:0102011:357		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.08.2006		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 069F0BDC31A023B64597F1E2578B1E7B50
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033			
Кадастровый номер:	86:11:0102011:5999		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель, выписки:	Смольянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 069F0BDC31A023B64597F1E2578B1E7B50
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033			
Кадастровый номер:		86:11:0102011:5999	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исакова Юлия Владимировна, 25.09.1981, гор.Нижневартовск Тюменской области, Российской Федерация, СНИЛС 103-554-737 34 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 №857091, выдан 26.12.2008, ОУФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в гор. Нижневартовске
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-02/037/2013-897 30.09.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.04.2025 07:23:22
	номер государственной регистрации:		86:11:0102011:5999-86/054/2025-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району, № 940043086/8610 (283116/25/86010-ИП), выдан 06.04.2025, ОСП по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000F0BDC181A02306497F1B25780E7B59

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033			
Кадастровый номер:		86:11:0102011:5999	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		30.09.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		86-86-02/037/2013-899
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.09.2013 по 30.09.2033 с 30.09.2013 - 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств банка, выдан 17.09.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000F0BDC181A02306497F1B25780E7B59

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

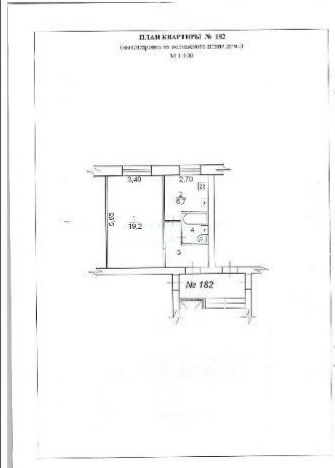
Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033		
Кадастровый номер:		86:11:0102011:5999
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1E1A023064597F1E25780E7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
01.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149083033		
Кадастровый номер: 86:11:0102011:5999		Номер этажа (этажей): 01
		
Масштаб 1		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1E1A023064597F1E25780E7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

13 Документы оценщика

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»

Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

500 000 000 руб. 00 коп.

(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

150 000 руб. 00 коп.

(Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,03% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «24» сентября 2024 г.

по «23» сентября 2025 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. 

А.С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Отчёт № 1-250801-2130152 от 07 августа 2025 года

70

Документ сформирован при помощи
библиотеки визуализации версии: dev-2.0.0_LIV.98
редакция шаблона: 19
23.09.2024 12:44:30 GMT + 3

Единый регистрационный номер доверенности
7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d
Внутренний номер доверенности
б/н
Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности
<https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d>

ДОВЕРЕННОСТЬ

Дата совершения (выдачи) доверенности

23.09.2024

Доверитель

ООО "Мобильный оценщик", ИНН: 7842358640, КПП: 770901001, ОГРН: 1077847398419, учредительный документ: Устав, адрес местонахождения: 77, 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещение 30/4, контактный телефон: +78007079180
в лице единоличного исполнительного органа:
Генеральный директор Шарапова Марина Александровна, СНИЛС: 114-719-921 59, ИНН: 773376095732

Представитель

Ходаева Ольга Вячеславовна, 10.06.1983 года рождения, СНИЛС: 067-982-097 22, ИНН: 503409891362, документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия, номер: 4621 487775, выданный ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022, код подразделения: 500-107

Полномочия

Быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам, связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг,

для чего предоставляется право подписывать квалифицированной электронной подписью от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также акты осмотра имущества, информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до 31.12.2026

Полномочия осуществляются индивидуально

Возможность передоверия без права передоверия

Содержимое элементов файла, не вошедших в основную форму

Элемент файла	Наименование	Значение
Таблица 4.1 Сведения о доверенности (Доверенность)		
ИдФайл	Идентификатор файла	ON_EMCHD_20240923_7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d
ПрЭлФорм	Флаг обязательности элементов	00000000
ВерсФорм	Версия формата	EMCHD_1
Таблица 4.4 Сведения о доверителе (доверителях) (СвДоверит)		
ТипДоверит	Тип доверителя	1
Таблица 4.19 Сведения о доверенности (СвДовТип)		
ВидДовер	Вид доверенности	1
Таблица 4.20 Сведения о представителе (представителях) (СвУпПредТип)		
ТипПред	Тип представителя	3
Таблица 4.22 Сведения о полномочиях представителя (представителей) (СвПолиТип)		
ТипПолн	Тип полномочия	0





Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5469
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
5 000 000 руб. 00 коп.		3 250 руб. 00 коп.	
(Пять миллионов рублей 00 копеек)		(Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2025 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «08» июня 2025 г.	по «07» июня 2026 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  /А.С. Иванов/



Дата выдачи Страхового полиса: «29» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047729-1

« 30 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 25 г. № 405

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 28 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2021 г. «Б», 73 № 028





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022 г., регистрационный № 992

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов



0758

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017