Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/18-42

от 23 марта 2018 года

Оценка справедливой стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	18
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	25
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	50
5.1. Общие положения	50
5.2. Общие понятия оценки	50
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	50
5.4. Согласование результатов оценки	56
5.5. Выбор подходов и методов оценки	56
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	58
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	58
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	85
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	85
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	85
VII. ВЫВОДЫ	86
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	95

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

«23» марта 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 42 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 99,9 кв.м, этаж № 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 74, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:424;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 99,2 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 88, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:476;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 107,6 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 89, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:482;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 112,4 кв.м, этаж № 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 104, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:491;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 117, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;

- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 19 марта 2018 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 706 100

***(Семьдесят семь миллионов семьсот шесть тысяч сто)* рублей,**

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	4	2	3	100,10	4 304 300
2	5	2	3	106,00	4 558 000
3	6	2	2	109,00	4 578 000
4	7	2	3	108,80	4 678 400
5	19	3	3	105,50	4 536 500
6	20	3	2	108,40	4 552 800
7	47	5	3	105,20	4 523 600
8	48	5	2	107,00	4 494 000
9	62	6	2	108,50	4 557 000
10	74	7	3	99,90	4 295 700
11	88	8	3	99,20	4 265 600
12	89	8	3	107,60	4 626 800
13	104	9	2	112,40	4 720 800
14	117	10	3	110,70	4 760 100
15	131	11	3	110,30	4 742 900
16	145	12	3	110,60	4 755 800
17	159	13	3	110,60	4 755 800

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию к ТЗ № 42 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

1. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
2. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
3. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
4. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
5. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
6. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
7. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
8. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
9. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;
10. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,9 кв.м, этаж № 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 74, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:424;
11. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,2 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 88, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:476;
12. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,6 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 89, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:482;
13. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 112,4 кв.м, этаж № 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 104, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:491;
14. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 117, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459;
15. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
16. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
17. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
1	4	2	3	100,10	103,70
2	5	2	3	106,00	118,80
3	6	2	2	109,00	125,70
4	7	2	3	108,80	118,50
5	19	3	3	105,50	118,30
6	20	3	2	108,40	125,10
7	47	5	3	105,20	113,20
8	48	5	2	107,00	123,70
9	62	6	2	108,50	125,20
10	74	7	3	99,90	103,5
11	88	8	3	99,20	102,80
12	89	8	3	107,60	120,40
13	104	9	2	112,40	129,10
14	117	10	3	110,70	123,50
15	131	11	3	110,30	123,10
16	145	12	3	110,60	123,4
17	159	13	3	110,60	123,4
	ИТОГО			**1 819,8**	**2 021,4**

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935411 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935430 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935029 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935936 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935415 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935421 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935416 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936167 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935428 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935431 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935797 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935429 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935240 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936357 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935426 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936173 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935427 от 01.04.2015 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246478 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246484 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246520 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246533 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246628 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246608 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248633 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-245411 от 18.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248017 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248105 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249010 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249024 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249048 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248943 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252661 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252684 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252648 от 24.10.2014 г.;
- копии технического паспорта на жилой дом;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев

инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***19.03.2018 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***23.03.2018 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития

России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития

России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Зверева Елена Александровна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»

Сведения об оценщике	
	05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000237, выдан 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 42 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	23 марта 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/18-42

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,9 кв.м, этаж № 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 74, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:424;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,2 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 88, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:476;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,6 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 89, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:482;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 112,4 кв.м, этаж № 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 104, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:491;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 117, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	4	86:11:0101014:383	не использовался	4 304 300	не использовался	4 304 300
2	5	86:11:0101014:387	не использовался	4 558 000	не использовался	4 558 000
3	6	86:11:0101014:395	не использовался	4 578 000	не использовался	4 578 000
4	7	86:11:0101014:397	не использовался	4 678 400	не использовался	4 678 400
5	19	86:11:0101014:408	не использовался	4 536 500	не использовался	4 536 500
6	20	86:11:0101014:405	не использовался	4 552 800	не использовался	4 552 800
7	47	86:11:0101014:451	не использовался	4 523 600	не использовался	4 523 600
8	48	86:11:0101014:371	не использовался	4 494 000	не использовался	4 494 000
9	62	86:11:0101014:419	не использовался	4 557 000	не использовался	4 557 000
10	74	86:11:0101014:424	не использовался	4 295 700	не использовался	4 295 700
11	88	86:11:0101014:476	не использовался	4 265 600	не использовался	4 265 600
12	89	86:11:0101014:482	не использовался	4 626 800	не использовался	4 626 800
13	104	86:11:0101014:491	не использовался	4 720 800	не использовался	4 720 800

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
14	117	86:11:0101014:459	не использовался	4 760 100	не использовался	4 760 100
15	131	86:11:0101014:527	не использовался	4 742 900	не использовался	4 742 900
16	145	86:11:0101014:539	не использовался	4 755 800	не использовался	4 755 800
17	159	86:11:0101014:521	не использовался	4 755 800	не использовался	4 755 800
Итого						**77 706 100**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	представлены в Приложении 2	копии
2	Кадастровые паспорта	представлены в Приложении 2	копии
3	Технический паспорт на жилой дом	находится в Архиве оценщика	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,

генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,9 кв.м, этаж № 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 74, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:424;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 99,2 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 88, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:476;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,6 кв.м, этаж № 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 89, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:482;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 112,4 кв.м, этаж № 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 104, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:491;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 117, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
1	4	86:11:0101014:383	нет данных
2	5	86:11:0101014:387	нет данных
3	6	86:11:0101014:395	нет данных
4	7	86:11:0101014:397	нет данных
5	19	86:11:0101014:408	нет данных
6	20	86:11:0101014:405	нет данных
7	47	86:11:0101014:451	нет данных
8	48	86:11:0101014:371	нет данных
9	62	86:11:0101014:419	нет данных
10	74	86:11:0101014:424	нет данных
11	88	86:11:0101014:476	нет данных
12	89	86:11:0101014:482	нет данных
13	104	86:11:0101014:491	нет данных
14	117	86:11:0101014:459	нет данных
15	131	86:11:0101014:527	нет данных

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
16	145	86:11:0101014:539	нет данных
17	159	86:11:0101014:521	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под

редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

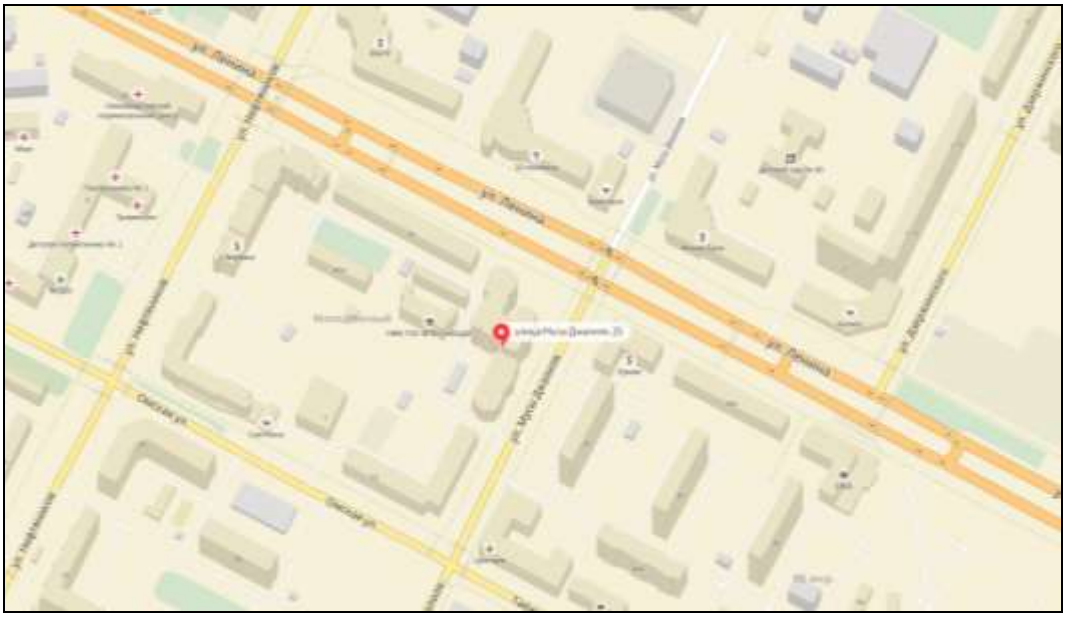


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объектов недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	3	3	270,8	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям.

Наименование класса	Базовые объекты группы
х гг.	Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. 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 ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной 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 эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
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 эконом-классе:

Наименование класса	Базовые объекты группы
	однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
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 больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (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 инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными 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.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
86:11:0101014:383	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	100,10	103,70	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:387	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	106,00	118,80	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:395	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	109,00	125,70	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:397	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	108,80	118,50	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:408	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	105,50	118,30	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:405	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	108,40	125,10	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:451	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	3	105,20	113,20	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:371	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	2	107,00	123,70	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:419	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/14 (промежуточный)	2	108,50	125,20	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:424	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/14 (промежуточный)	3	99,90	103,50	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:476	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	3	99,20	102,80	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:482	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	3	107,60	120,40	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:491	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	112,40	129,10	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:459	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	110,70	123,50	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:527	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	3	110,30	123,10	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:539	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	3	110,60	123,40	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:521	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	3	110,60	123,40	требует ремонта	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Внутренний вид квартир и мест общего пользования, представлены на фото 1 - 4.

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 23.03.2018 г.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты оценки используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» *вне зависимости от вида оценки* в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объекта (объектов), в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в ноябре - декабре 2017 г.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3% г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1% г/г в октябре и 3,2% г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3 кв. 2017 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3 кв. 2017.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4% г/г в октябре – ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4 кв. 2017. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе – апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май – декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1%. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25% выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2% ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4-1,8%. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи

автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a

По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - июнь 2017 г. (данные за период июль – сентябрь 2017 г. официально не опубликованы).

Общие результаты.

Основным результатом реализации социально-экономической политики стало обеспечение: макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

Таблица 11.

Основные показатели развития экономики в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2016				2017			
	январь-март	январь-июнь	январь-июль	год	январь-март	январь-июнь	январь-июль	год оценка
Индекс промышленного производства	103,8	101,9	101,5	100,5	99,9	98,8	98,7	100,7
в том числе:								
добыча полезных ископаемых	103,7	101,7	101,3	100,5	100,2	99,3	99,1	100,5
обрабатывающие производства	86,9	101,9	100,9	99,6	95,4	93,8	94,7	102,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	x	x	102,1	98,3	97,1	97,3	100,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	x	113,8	115,6	102,0	97,4	104,7
Инвестиции в основной капитал	104,8	94,0	x	102,6	108,0	113,3	x	100,9
Ввод в действие жилых домов	89,6	107,0	89,1	77,1	86,5	94,2	120,6	107,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	91,4	91,1	90,0	89,7	92,8	92,5	92,8	100,1
Реальные денежные доходы населения	88,8	91,0	90,7	90,5	92,9	93,3	93,8	99,3
Реальная заработная плата	96,7	97,5	97,7	97,4	94,5	97,5	97,2	101,3
Индекс потребительских цен, к декабрю предыдущего года	103,0	105,0	105,4	108,5	101,2	101,2	102,2	104,0
Оборот розничной торговли	92,7	93,2	92,5	91,0	94,0	97,2	98,1	100,0
Объем платных услуг населению	97,2	97,3	97,2	99,8	103,6	101,3	101,2	103,4
Средняя цена за нефть марки Urals, долл./барр.	32,0	37,9	38,7	41,7	52,0	50,3	49,9	49,9

Источник: 1 https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/921510/predvaritelnye-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-iyun-2017-goda

Предприятиями автономного округа произведено 7,0 % от общего объема произведенной промышленной продукции в Российской Федерации (далее также РФ).

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 июля 2017 года накопленная добыча нефти – 11 323,5 млн. тонн.

Стабилизация цены на нефть, укрепление курса национальной валюты, импортозамещение товаров отечественными продуктами способствовало снижению уровня потребительской инфляции по отношению к соответствующему периоду 2016 года.

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому

автономному округу среднедушевые денежные доходы населения за январь-июль 2017 года сложились в сумме 42 919,2 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-июль 2017 года – 65 409,0 рублей.

Югра входит в число субъектов РФ, имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы (по состоянию на 1 августа 2017 года – 0,45 % от экономически активного населения округа), при этом на каждого незанятого заявлено работодателем по 3 вакансии.

Югра входит в число субъектов РФ с наилучшими демографическими показателями.

Строительство.

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2017 года составило 108,1 млрд. рублей или 112,0 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 188,5 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 17,1 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает 2 место.

В целях улучшения жилищных условий в 2017 году продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. Началось заселение наемного дома социального использования на 512 квартир общей площадью 22,5 тыс. кв. м в г. Сургуте. По состоянию на 1 июля 2017 года заключено 448 договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 60 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,2 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-июнь 2017 года введены в действие производственные мощности:

- 2094 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 22,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 12,6 тыс. КВ.А;
- 2 автозаправочные станции;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 6,7 тыс. кв. м.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2017 года – 409,6 млрд. рублей или 113,3 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 89,7 %, привлеченные средства – 10,3 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,8 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включен 171 проект.

Реализуются крупные инвестиционные проекты:

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год;

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончанию срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 июля 2017 года в Реестр включено 23 проекта (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами.

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

В информационную систему Region-ID ежемесячно вносятся сведения о фактическом достижении показателей целевых моделей.

Информация о ходе реализации целевых моделей рассматривается на заседаниях Проектного комитета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. По данным автоматизированной системы «Region-ID» средний процент внедрения целевых моделей в автономном округе составляет 60,4 %, что соответствует среднему по РФ – 59 %.

По итогам января-июня 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 3 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 250,3 тыс. рублей.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций - положительная. Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. При этом отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в росте оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходят процессы восстановления внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении

настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (http://ugra-ned.ru), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен в указных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
авг.17	68 607	75 652	57 137	64 771	54 779
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
авг.17	6 386	6 963	5 158	6 036	5 302
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34
		Срок окупаемости, лет.			
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

Источник: 1. http://ugra-ned.ru/archive/. 2. www.avito.ru 3. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке жилой недвижимости региона:

- снижение цен на рынке продажи жилых помещений;
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на жилую недвижимость и отсутствии роста арендных ставок на жилую недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	промежуточные этажи
	количество комнат объекта недвижимости	2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	квартира
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 4	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля
Трёхкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	3	3	270,8	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 4	3	3	270,8	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	81,00	н/д	свежий ремонт	комфортный
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	75,00	н/д	свежий ремонт	комфортный
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	61,00	н/д	свежий ремонт	комфортный
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	79,00	н/д	свежий ремонт	комфортный
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	2	87,50	н/д	свежий ремонт	комфортный
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	3	115,00	н/д	требует ремонта (отделка отсутвует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	3	113,30	н/д	требует ремонта (отделка отсутвует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	118,50	н/д	требует ремонта (отделка отсутвует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	100,10	н/д	требует ремонта (отделка отсутвует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционны1 расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 4	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 4	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
		Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
		Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 4	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв.м
	Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	4 600 000	56 790
Объект анализа 2	4 600 000	61 333
Объект анализа 3	4 800 000	78 689
Объект анализа 4	5 500 000	69 620
Объект анализа 5	5 100 000	58 286
	мин	56 790
	макс	78 689
	среднее	64 944
	медиана	61 333
	стандартное отклонение	9 147
	Трёхкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	6 550 000	56 957
Объект анализа 2	5 665 000	50 000
Объект анализа 3	5 440 000	45 907
Объект анализа 4	4 440 000	44 356
	мин	44 356
	макс	56 957
	среднее	49 305
	медиана	47 954
	стандартное отклонение	5 630

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 56 790 руб./кв. м до 78 689 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 44 356 руб./кв. м до 56 957 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общеепредложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 0,35% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 0,32% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1.http://www.ocenchik.ru/docs/268.html.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использование расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;

- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию n+1 фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2, который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе

3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с

различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	10,2%	11,9%	11,1%
2. Массовое жилье советской постройки	9,0%	10,3%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,8%	8,8%	8,3%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	10,6%	9,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в ноябре 2017 г.	6-8 (7%)	10-12 (11%)	6-9 (7,5%)	10-12 (11%)	6-10 (8%)	10-14 (12%)	7-10 (8,5%)	12-14 (13%)	12-14 (13%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в марте 2017 г.	6-9 (7,5%)	11-13 (12%)	6-10 (8%)	12-14 (12%)	6-10 (8%)	11-14 (12,5%)	9-10 (9,5%)	13-15 (14%)	12-15 (13,5%)

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5%	10,3%	7,9%	12,0%	7,5%	12,2%	9,8%	13,1%	13,5%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,54	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,47	0,44	0,49
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,83	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39, 40.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки			**Объект-аналог**			
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,05	1,04	1,06

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,06	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости региона:

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены в табл. 12.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости (квартир).

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости, данные объекты представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости

материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных

стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для определения стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Алгоритм 2, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- сортировка объектов анализов по показателю возрастания модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки.

При проведении настоящей оценки указанные алгоритмы не применялись ввиду малого количества объектов анализа.

Выбор объектов анализа проводился с учетом следующих критериев:

- выбирались объекты анализа, расположенные в жилых домах, сданных в эксплуатацию и максимально приближенные по месту нахождения к объекту оценки;

В расчетах участвуют все объекты анализа, описание которых представлено в подразделе 3.2.3.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади квартиры (без учета балконов и лоджий). Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая зона в пределах региона;
   - типовая зона в пределах города;
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
   - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
   - этаж расположения;
   - количество комнат;
   - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
   - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
   - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
   - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 47.

Таблица 47.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,1	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
остановке общественного транспорта							проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	106	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	109	81	75	61	79	87,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	без учета балконов и лоджий Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	108,8	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		необходимости и порядка расчета поправки на площадь Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	105,5	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	108,4	81	75	61	79	87,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	105,2	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	113,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	107	81	75	61	79	87,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	108,5	81	75	61	79	87,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 74 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	99,9	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
транспорта							
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 88 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	99,2	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	102,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 89 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	107,6	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	120,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 104 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	112,4	81	75	61	79	87,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	129,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	комфортный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 117 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	110,7	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 131 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
дома, в котором находится объект недвижимости							корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	110,3	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 145 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес.							корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	110,6	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 159 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	19.03.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25 3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в							Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пределах региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	110,6	115	113,3	118,5	100,1		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)	требует ремонта (отделка отсутвует)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 47 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь объекта без учета балконов и лоджий;
- поправку на на физическое состояние объекта (в части ремонта и типа отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

предложений) определена на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в марте 2017 г.	6-9 (7,5%)	11-13 (12%)	6-10 (8%)	12-14 (12%)	6-10 (8%)	11-14 (12,5%)	9-10 (9,5%)	13-15 (14%)	12-15 (13,5%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 12% (среднее значение диапазона при продаже жилой недвижимости в небольших городах.

Поправка на общую площадь квартиры (фактор масштаба).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год, и приведены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.					
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 49.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта для оцениваемых квартир с условным номерами 6, 20, 48, 62, 104 и объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	109,00	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Общая площадь, кв. м	108,40	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Общая площадь, кв. м	107,00	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	108,50	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Общая площадь, кв. м	112,40	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0

Источник: 1. Анализ Оценщика. 2. Расчет Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части ремонта и типа отделки).

Ввиду того, что оцениваемые квартиры и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное техническое состояние (оцениваемые квартиры – без отделки, а объекты-аналоги для двухкомнатных квартир – с отделкой, то необходимо ввести поправку на техническое состояние, после применения которой, все объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии с оцениваемыми объектами (без отделки).

Для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на техническое состояние, приводятся к состоянию «без отделки».

Значение данной поправки определялось на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,79	0,73 0,85
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84 0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, для всех объектов-аналогов для двухкомнатных квартир «с отделкой» применяется поправка на физические характеристики (в части состояния отделки). в размере (минус) 21% (среднее значение доверительного интервала при сравнении квартиры, требующей капитального ремонта и такой же квартиры со свежим ремонтом).

Результаты расчета корректировки на различие площадей оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Площадь, кв. м	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 600 000,0	4 600 000,0	4 800 000,0	5 500 000,0	5 100 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	56 790,0	61 333,0	78 689,0	69 620,0	58 286,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 975,0	53 973,0	69 246,0	61 266,0	51 292,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 977,0	50 735,0	60 936,0	57 590,0	48 214,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 112,0	40 081,0	48 139,0	45 496,0	38 089,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 19					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 20					
Площадь, кв. м	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Цена, руб.	4 600 000,0	4 600 000,0	4 800 000,0	5 500 000,0	5 100 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	56 790,0	61 333,0	78 689,0	69 620,0	58 286,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 975,0	53 973,0	69 246,0	61 266,0	51 292,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 977,0	50 735,0	60 936,0	57 590,0	48 214,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 112,0	40 081,0	48 139,0	45 496,0	38 089,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Площадь, кв. м	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Цена, руб.	4 600 000,0	4 600 000,0	4 800 000,0	5 500 000,0	5 100 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	56 790,0	61 333,0	78 689,0	69 620,0	58 286,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 975,0	53 973,0	69 246,0	61 266,0	51 292,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 977,0	50 735,0	60 936,0	57 590,0	48 214,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 112,0	40 081,0	48 139,0	45 496,0	38 089,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Площадь, кв. м	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Цена, руб.	4 600 000,0	4 600 000,0	4 800 000,0	5 500 000,0	5 100 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	56 790,0	61 333,0	78 689,0	69 620,0	58 286,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 975,0	53 973,0	69 246,0	61 266,0	51 292,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 977,0	50 735,0	60 936,0	57 590,0	48 214,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 112,0	40 081,0	48 139,0	45 496,0	38 089,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 88					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 89					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Площадь, кв. м	81,0	75,0	61,0	79,0	87,5
Цена, руб.	4 600 000,0	4 600 000,0	4 800 000,0	5 500 000,0	5 100 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	56 790,0	61 333,0	78 689,0	69 620,0	58 286,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 975,0	53 973,0	69 246,0	61 266,0	51 292,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	-6,0	-6,0	-12,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 977,0	50 735,0	60 936,0	57 590,0	48 214,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 112,0	40 081,0	48 139,0	45 496,0	38 089,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 131					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Площадь, кв. м	115,0	113,3	118,5	100,1	
Цена, руб.	6 550 000,0	5 665 000,0	5 440 000,0	4 440 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	56 957,0	50 000,0	45 907,0	44 356,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 122,0	44 000,0	40 398,0	39 033,0	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1}\right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 790	61 333	78 689	69 620	58 286
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 112	40 081	48 139	45 496	38 089
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 678	21 252	30 550	24 124	20 197
Суммарное отклонение, руб./кв. м	115 801				
Веса, %	20,7518	20,4120	18,4046	19,7919	20,6397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 790	61 333	78 689	69 620	58 286
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 112	40 081	48 139	45 496	38 089
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 678	21 252	30 550	24 124	20 197
Суммарное отклонение, руб./кв. м	115 801				
Веса, %	20,7518	20,4120	18,4046	19,7919	20,6397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 790	61 333	78 689	69 620	58 286
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 112	40 081	48 139	45 496	38 089
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 678	21 252	30 550	24 124	20 197
Суммарное отклонение, руб./кв. м	115 801				
Веса, %	20,7518	20,4120	18,4046	19,7919	20,6397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 790	61 333	78 689	69 620	58 286
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 112	40 081	48 139	45 496	38 089
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 678	21 252	30 550	24 124	20 197
Суммарное отклонение, руб./кв. м	115 801				
Веса, %	20,7518	20,4120	18,4046	19,7919	20,6397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 88					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 89					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 790	61 333	78 689	69 620	58 286
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 112	40 081	48 139	45 496	38 089
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 678	21 252	30 550	24 124	20 197
Суммарное отклонение, руб./кв. м	115 801				
Веса, %	20,7518	20,4120	18,4046	19,7919	20,6397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 131					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 957	50 000	45 907	44 356	
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 122	44 000	40 398	39 033	
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 835	6 000	5 509	5 323	
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 667				
Веса, %	23,7067	24,8827	25,5743	25,8363	
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки (без учета площади балконов и лоджий), кв. м;

$C_{прод}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ квартиры	Кадастровй (условный) номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балкона (лоджии), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	4	86:11:0101014:383	2	3	100,10	103,70	43 000	4 304 300
2	5	86:11:0101014:387	2	3	106,00	118,80	43 000	4 558 000
3	6	86:11:0101014:395	2	2	109,00	125,70	42 000	4 578 000
4	7	86:11:0101014:397	2	3	108,80	118,50	43 000	4 678 400

№ п/п	№ квартиры	Кадастровй (условный) номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балкона (лоджии), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
5	19	86:11:0101014:408	3	3	105,50	89,10	43 000	4 536 500
6	20	86:11:0101014:405	3	2	108,40	118,30	42 000	4 552 800
7	47	86:11:0101014:451	5	3	105,20	125,10	43 000	4 523 600
8	48	86:11:0101014:371	5	2	107,00	125,10	42 000	4 494 000
9	62	86:11:0101014:419	6	2	108,50	84,60	42 000	4 557 000
10	74	86:11:0101014:424	7	3	99,90	113,20	43 000	4 295 700
11	88	86:11:0101014:476	8	3	99,20	123,70	43 000	4 265 600
12	89	86:11:0101014:482	8	3	107,60	118,10	43 000	4 626 800
13	104	86:11:0101014:491	9	2	112,40	125,20	42 000	4 720 800
14	117	86:11:0101014:459	10	3	110,70	103,50	43 000	4 760 100
15	131	86:11:0101014:527	11	3	110,30	120,90	43 000	4 742 900
16	145	86:11:0101014:539	12	3	110,60	126,90	43 000	4 755 800
17	159	86:11:0101014:521	13	3	110,60	89,80	43 000	4 755 800
Итого:								**77 706 100**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.
Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 706 100 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	4	2	3	100,10	4 304 300
2	5	2	3	106,00	4 558 000
3	6	2	2	109,00	4 578 000
4	7	2	3	108,80	4 678 400
5	19	3	3	105,50	4 536 500
6	20	3	2	108,40	4 552 800
7	47	5	3	105,20	4 523 600
8	48	5	2	107,00	4 494 000
9	62	6	2	108,50	4 557 000
10	74	7	3	99,90	4 295 700
11	88	8	3	99,20	4 265 600
12	89	8	3	107,60	4 626 800
13	104	9	2	112,40	4 720 800
14	117	10	3	110,70	4 760 100
15	131	11	3	110,30	4 742 900
16	145	12	3	110,60	4 755 800
17	159	13	3	110,60	4 755 800

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

77 706 100

***(Семьдесят семь миллионов семьсот шесть тысяч сто)* рублей,**

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	4	2	3	100,10	4 304 300
2	5	2	3	106,00	4 558 000
3	6	2	2	109,00	4 578 000
4	7	2	3	108,80	4 678 400
5	19	3	3	105,50	4 536 500
6	20	3	2	108,40	4 552 800
7	47	5	3	105,20	4 523 600
8	48	5	2	107,00	4 494 000
9	62	6	2	108,50	4 557 000
10	74	7	3	99,90	4 295 700
11	88	8	3	99,20	4 265 600
12	89	8	3	107,60	4 626 800
13	104	9	2	112,40	4 720 800
14	117	10	3	110,70	4 760 100
15	131	11	3	110,30	4 742 900
16	145	12	3	110,60	4 755 800
17	159	13	3	110,60	4 755 800

Оценщик Е.А. Зверева

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

3. Методическая литература

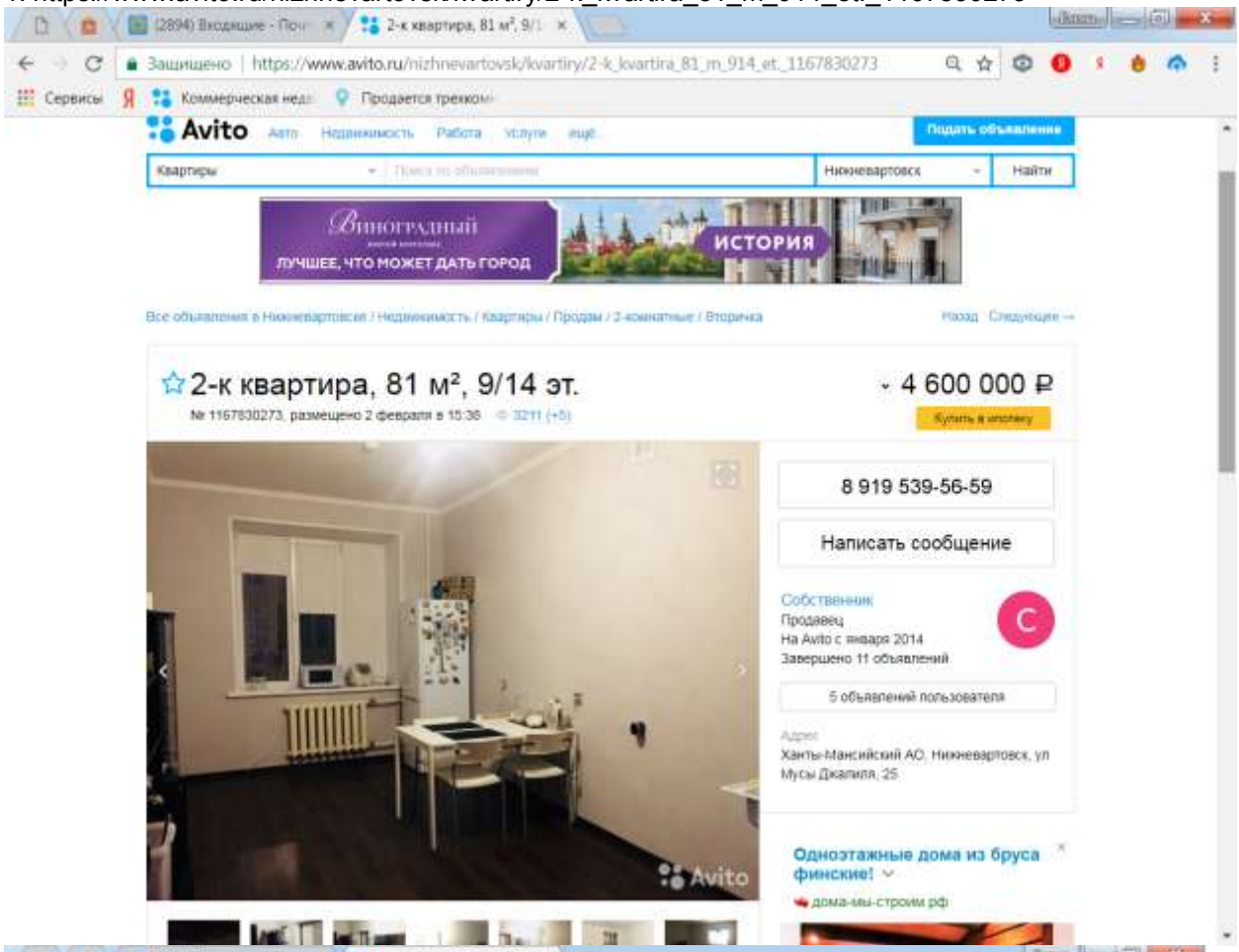
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

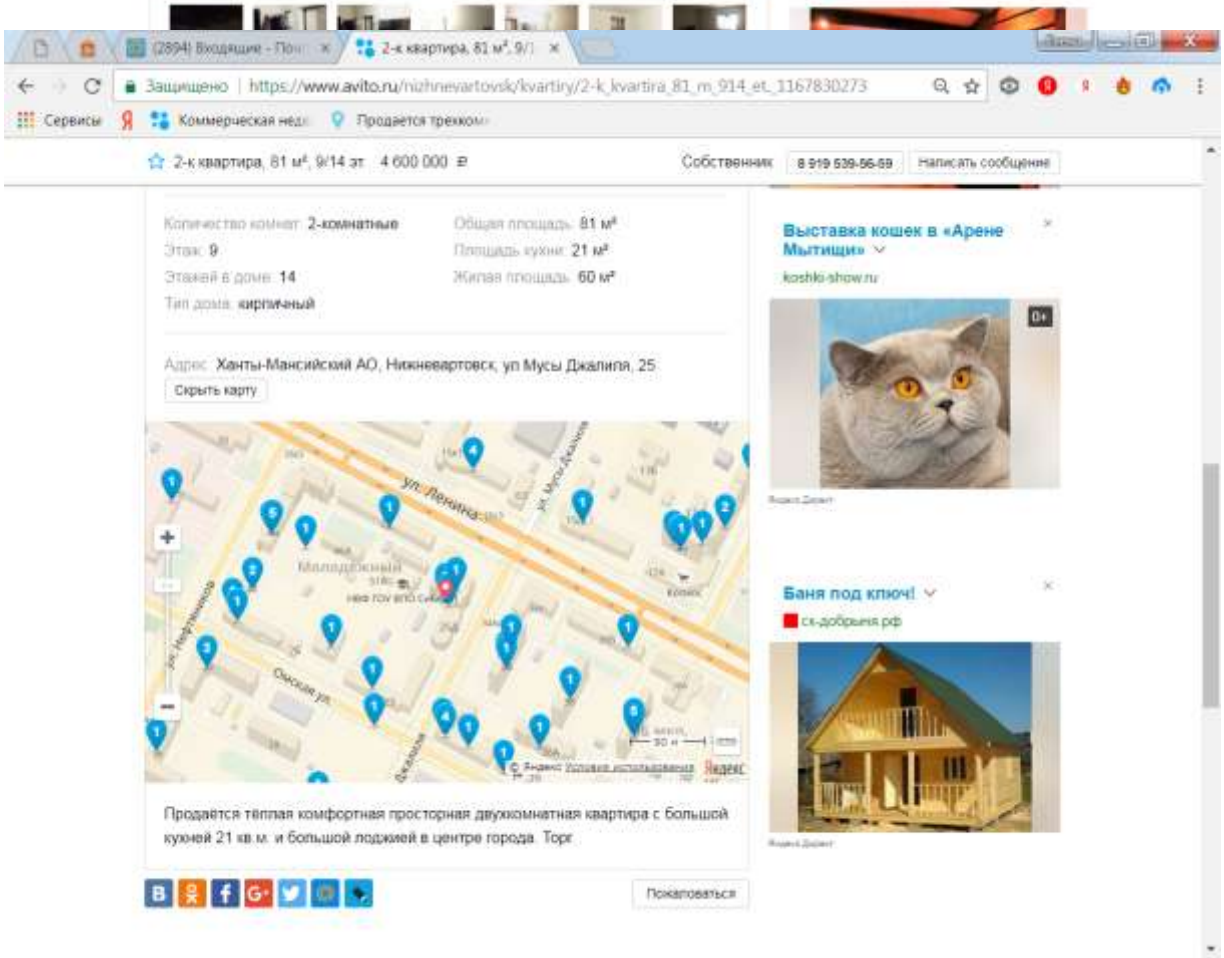
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

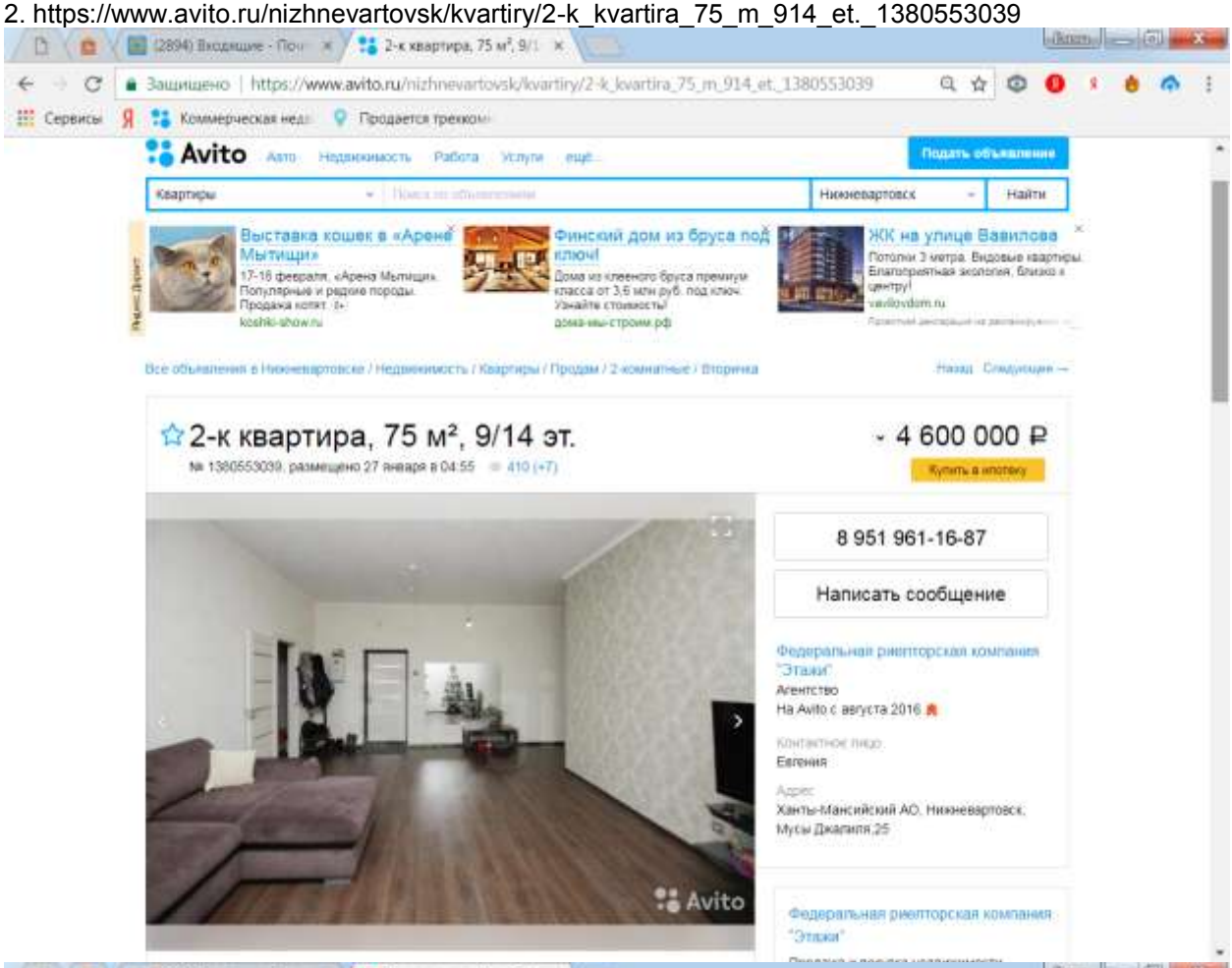
Двухкомнатные квартиры

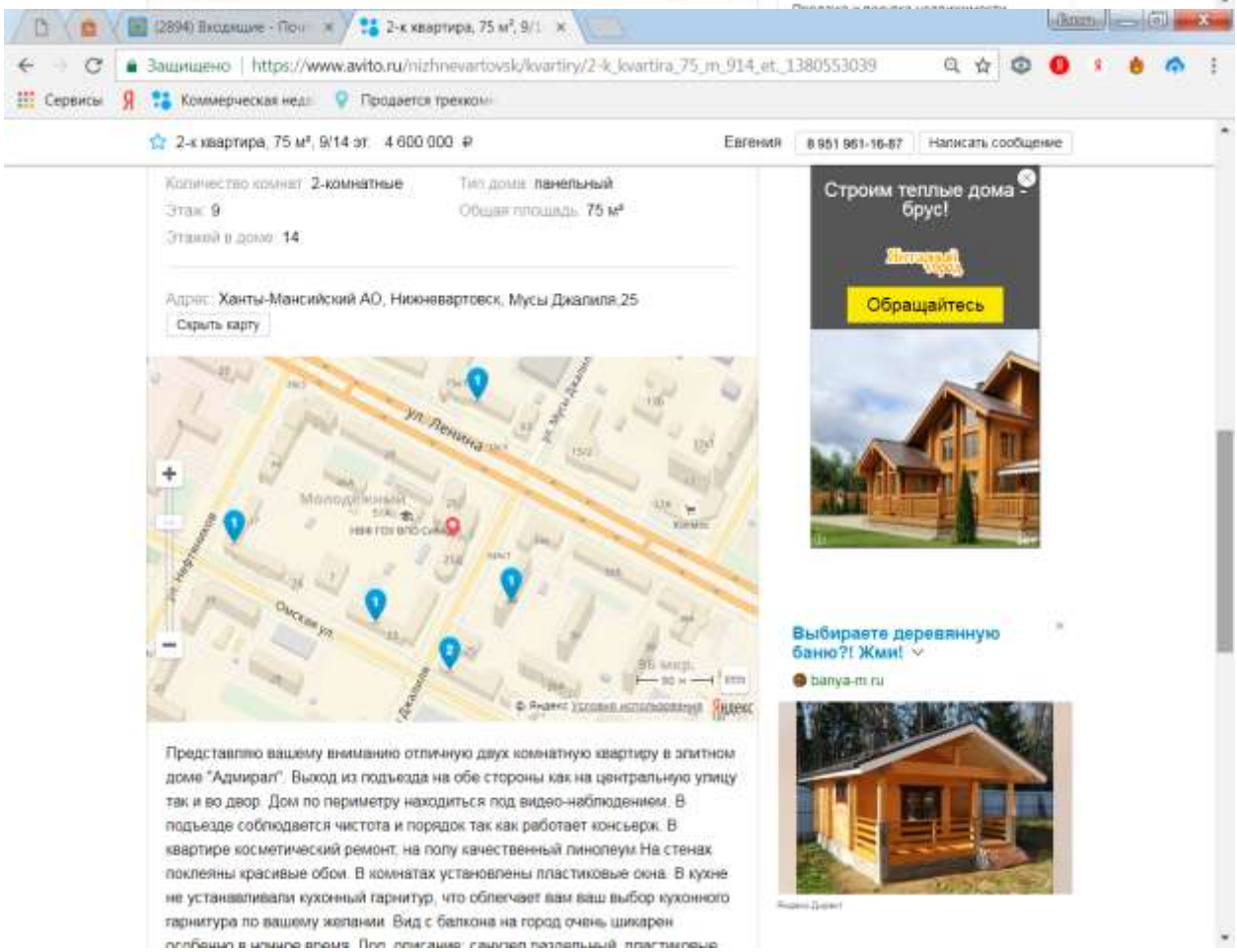
1. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/2-k_kvartira_81_m_914_et._1167830273



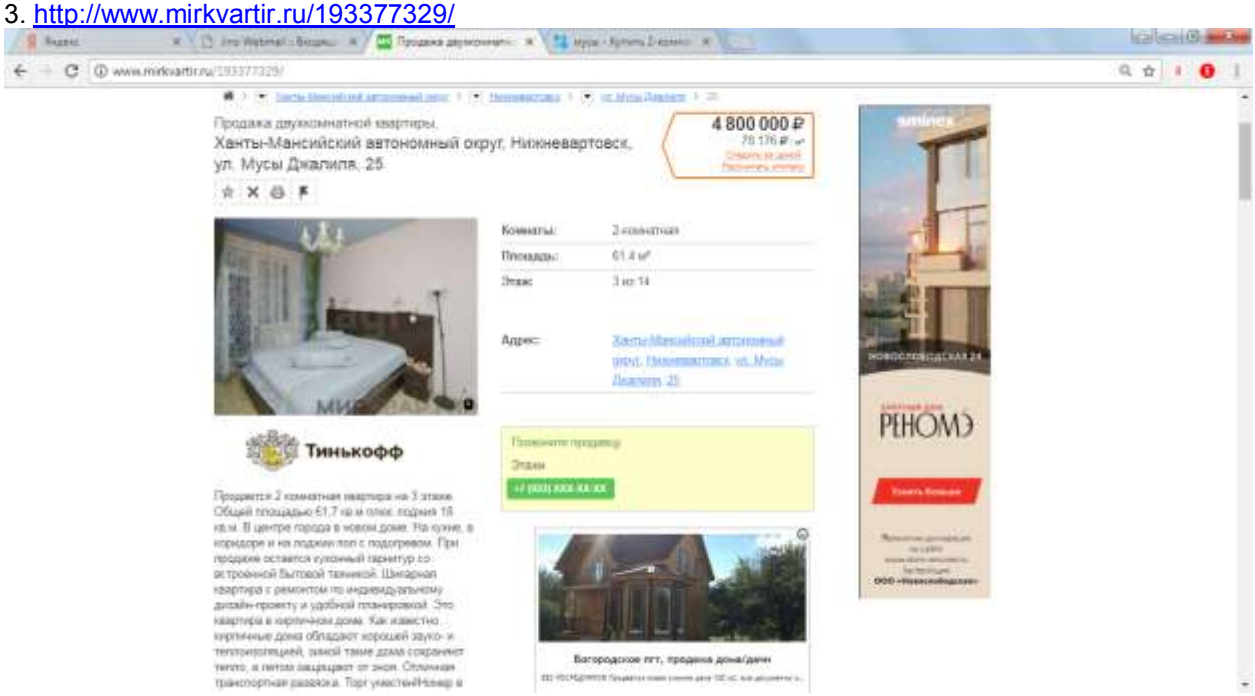


2. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/2-k_kvartira_75_m_914_et._1380553039

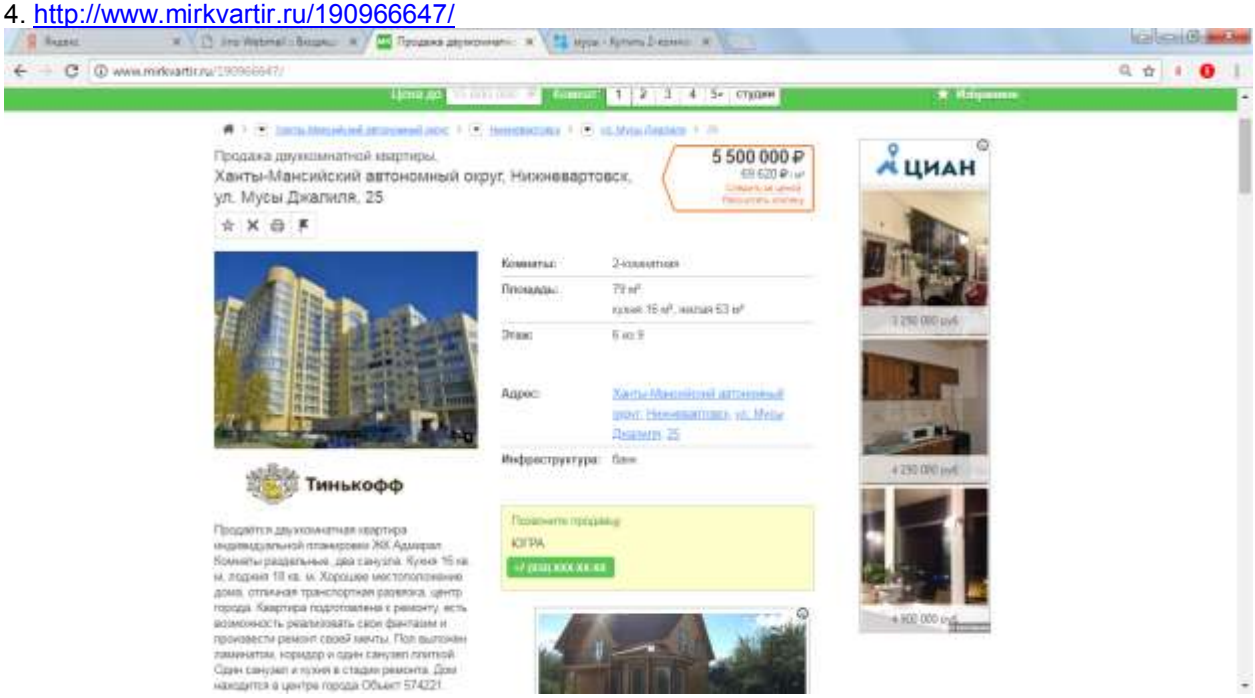




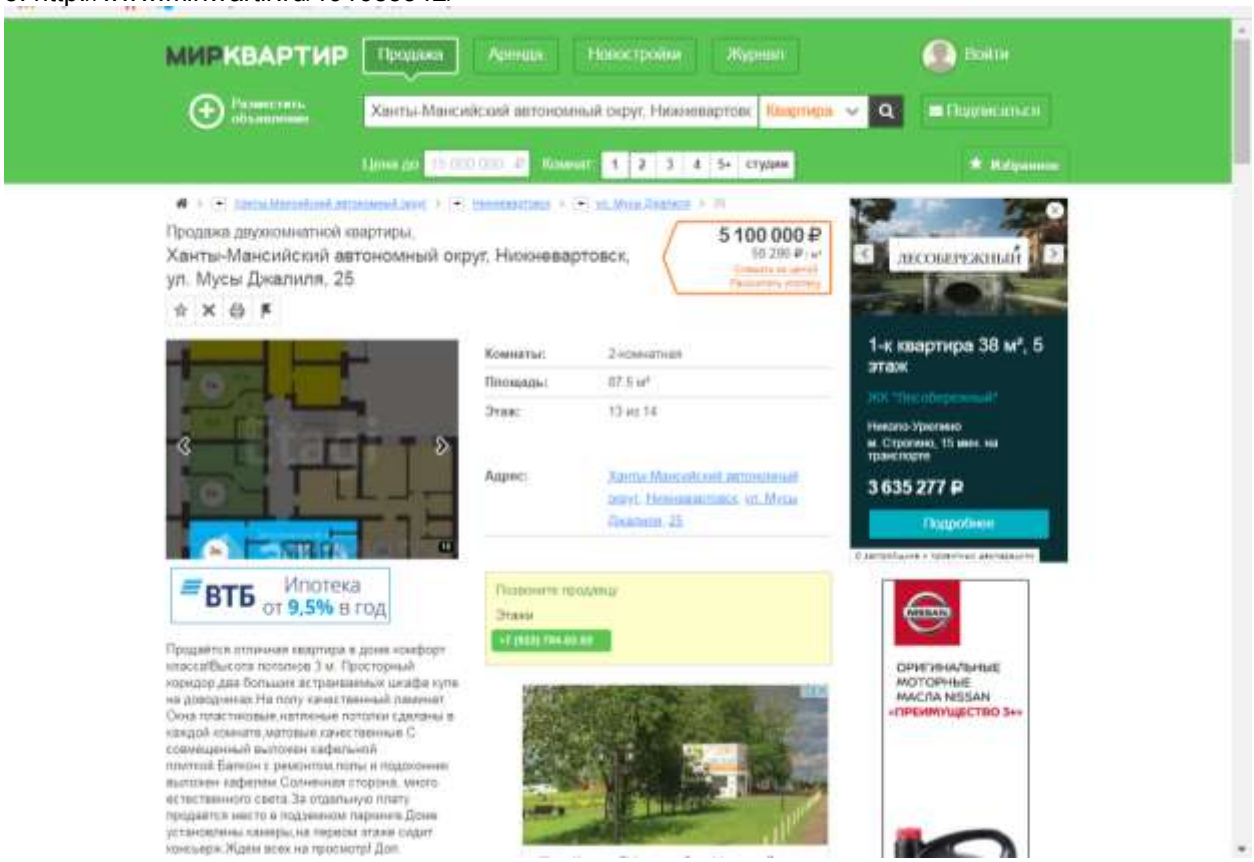
3. http://www.mirkvartir.ru/193377329/



4. http://www.mirkvartir.ru/190966647/

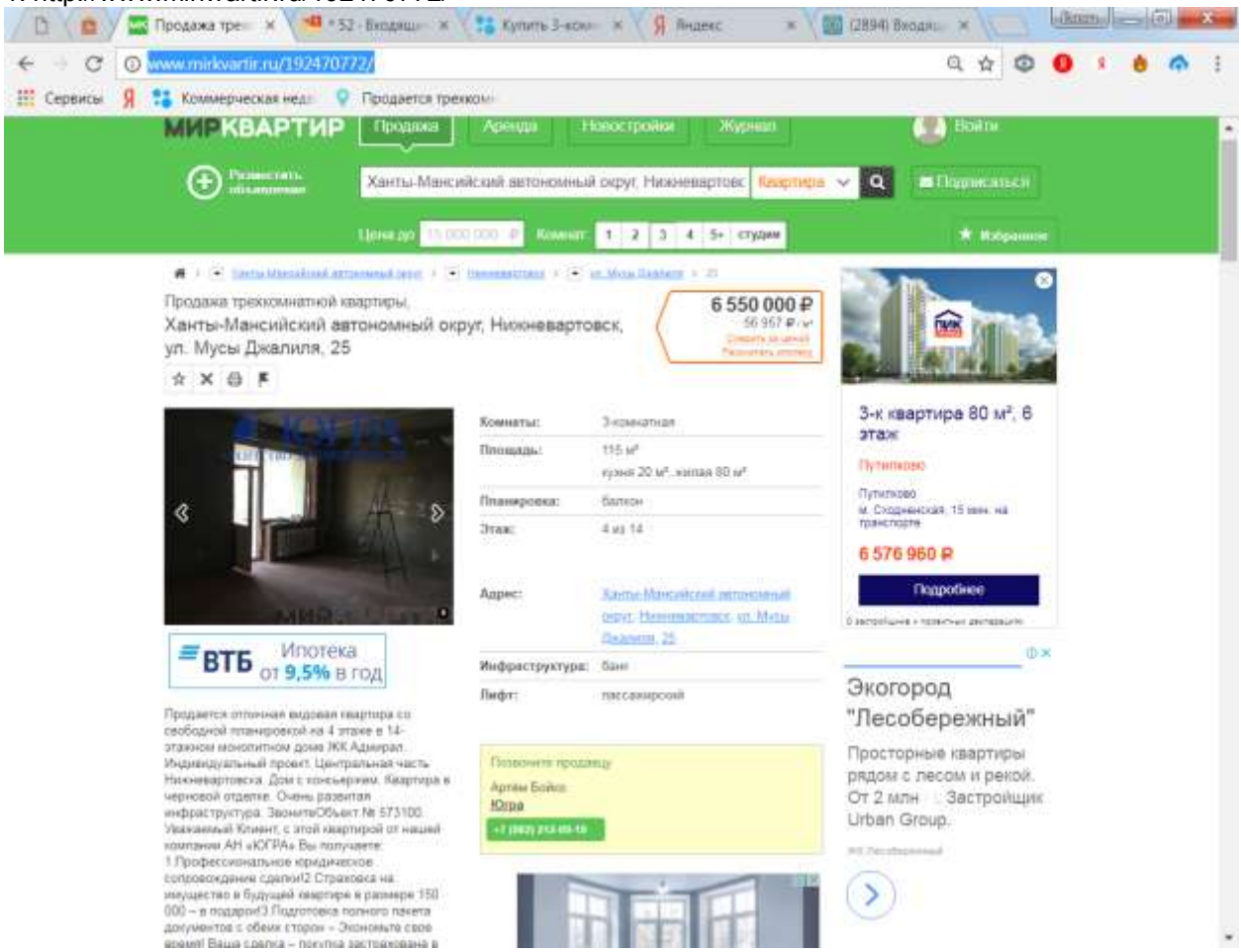


5. http://www.mirkvartir.ru/191685342/

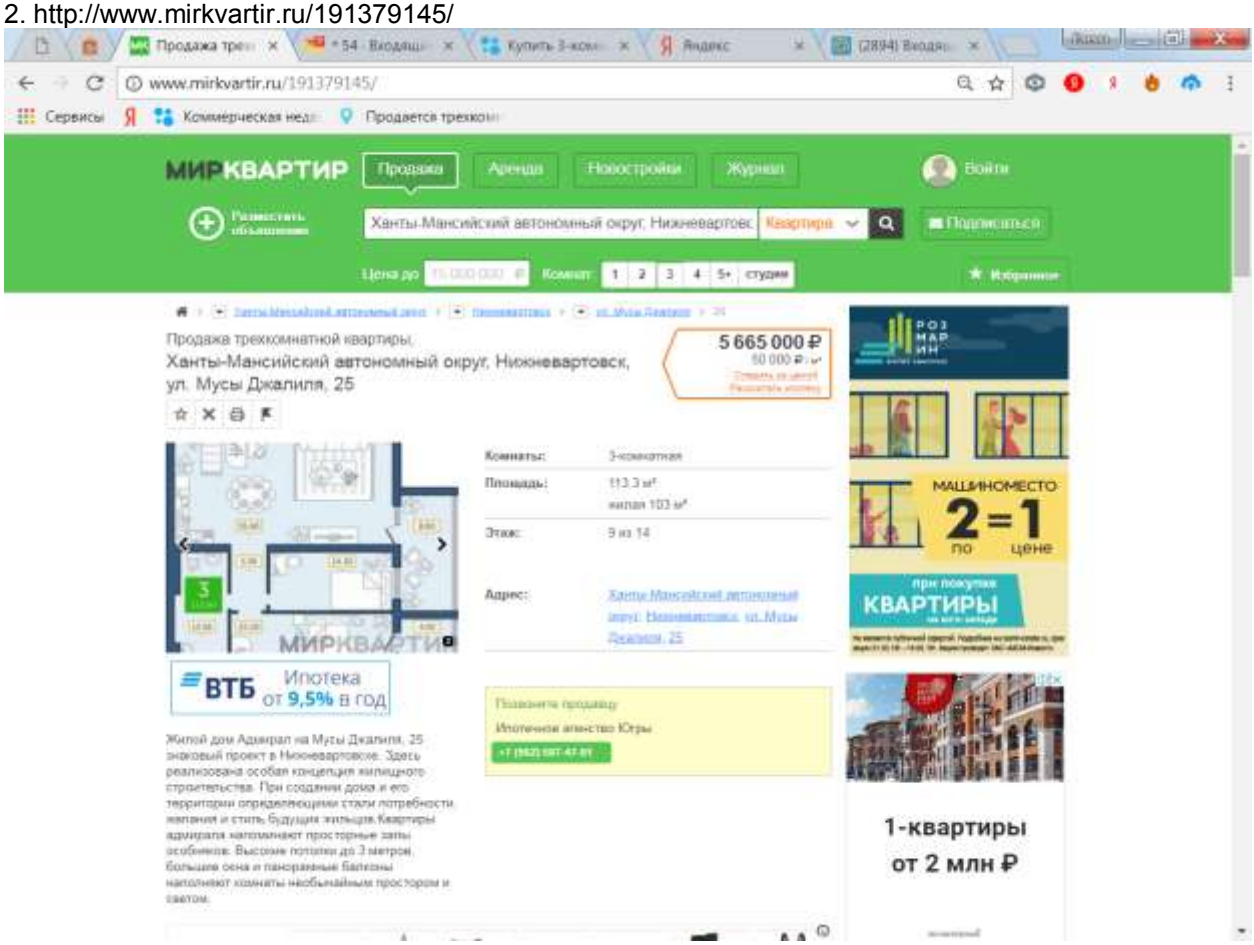


Трёхкомнатные квартиры

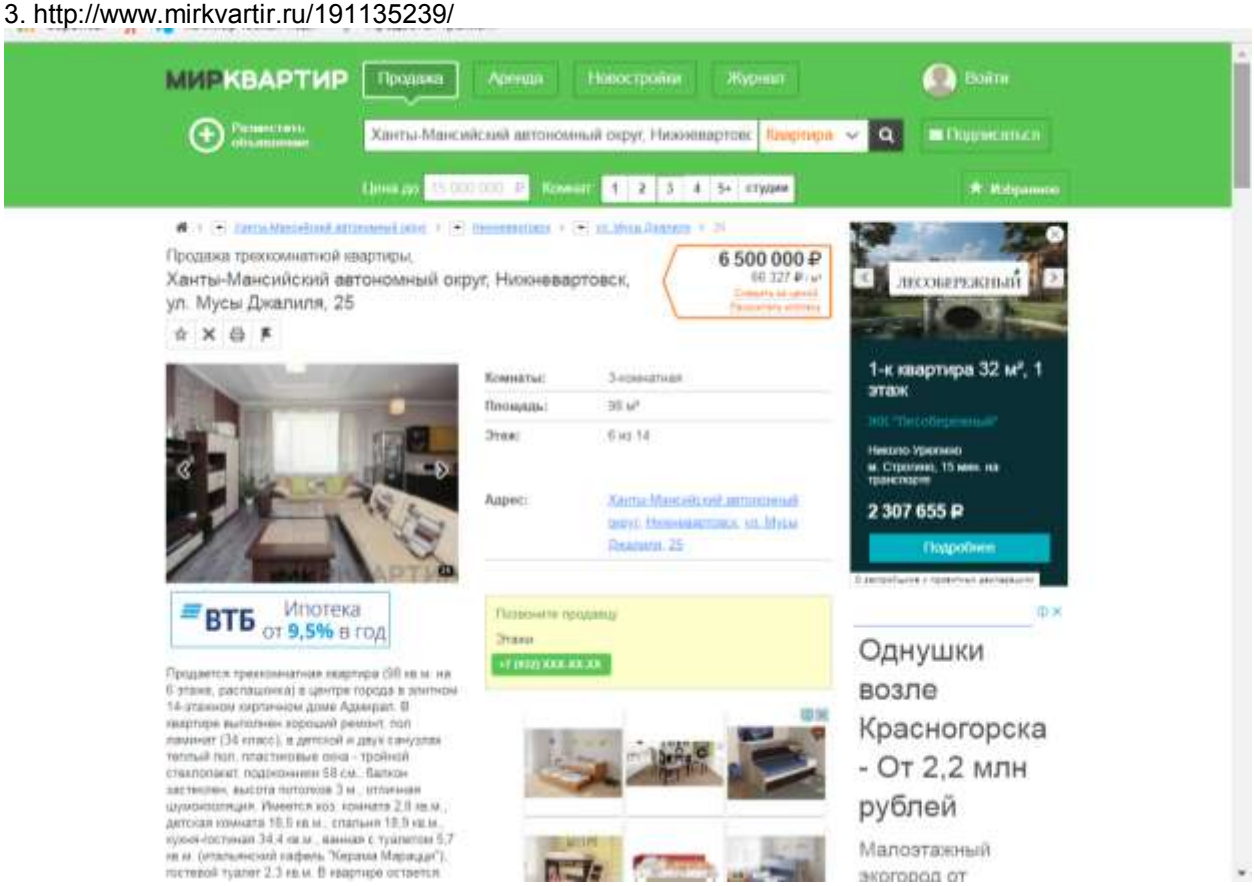
1. http://www.mirkvartir.ru/192470772/



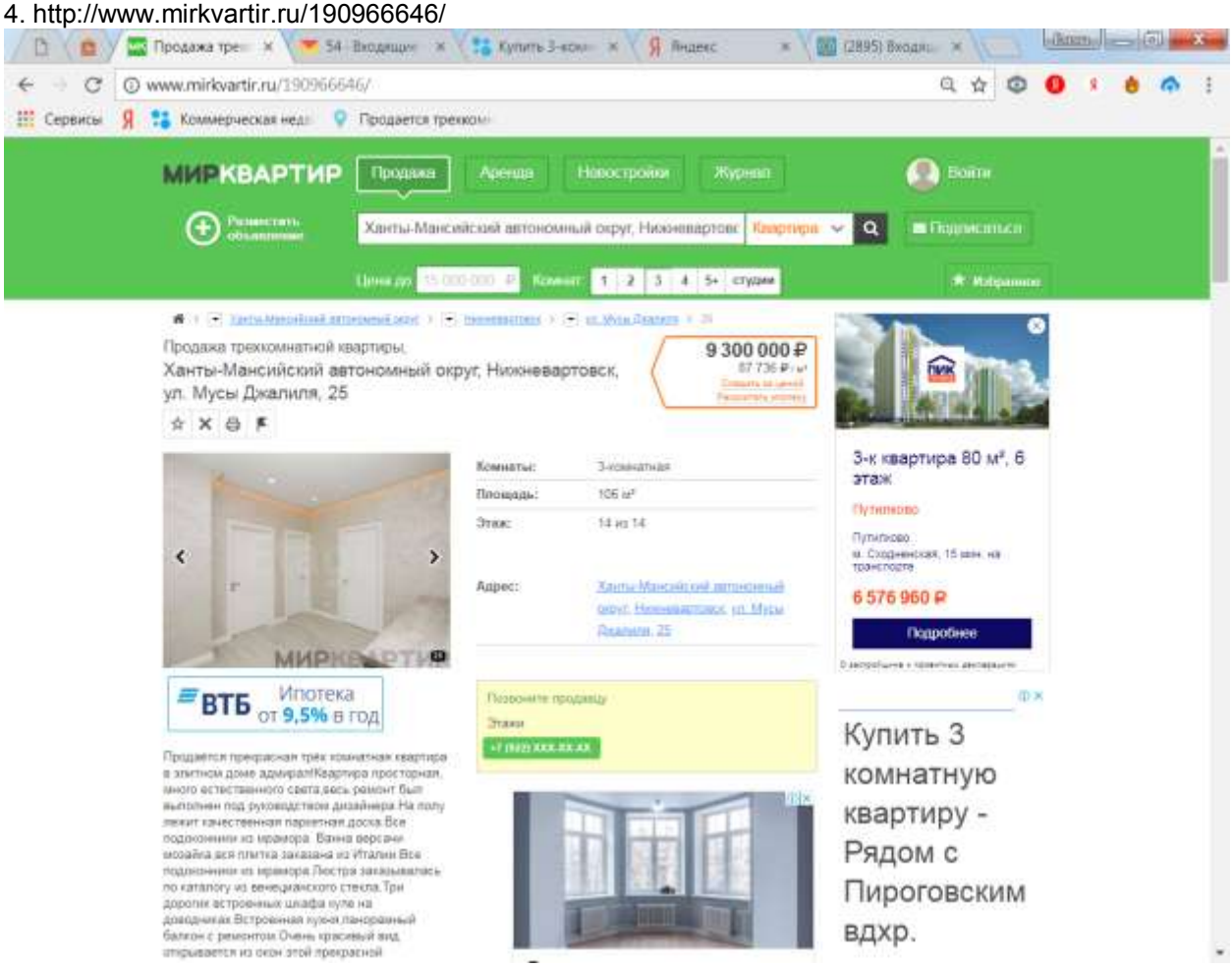
2. http://www.mirkvartir.ru/191379145/



3. http://www.mirkvartir.ru/191135239/



4. http://www.mirkvartir.ru/190966646/



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246478	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:383
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 2	
3	Общая площадь помещения: 100,1 кв.м	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.4	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2704081.38
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	4
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 100,1 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №33 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж №2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.4

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-969

Регистратор Власенко Д. Ф.

М.П. (подпись)

86-АБ 901694

КТУ-2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" октября 2014 г. № 86/2014-246478

Кадастровый номер: 86:11:0101014:383

План расположения помещения на этаже Этаж №2:

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность уполномоченного лица) — (подпись) — (инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863500012009004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж №2; адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.5

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-970

Регистратор Власенко Д. Ф. (подпись)

М.П.

86-АБ 901695

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246484	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:387
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 2	
3	Общая площадь помещения: 106,0	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 5	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2863462,80
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	5
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 106,0 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мальников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246484	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:387

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мальников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU86305000005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения): постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков,д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж №2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля,д.25, кв.6

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395

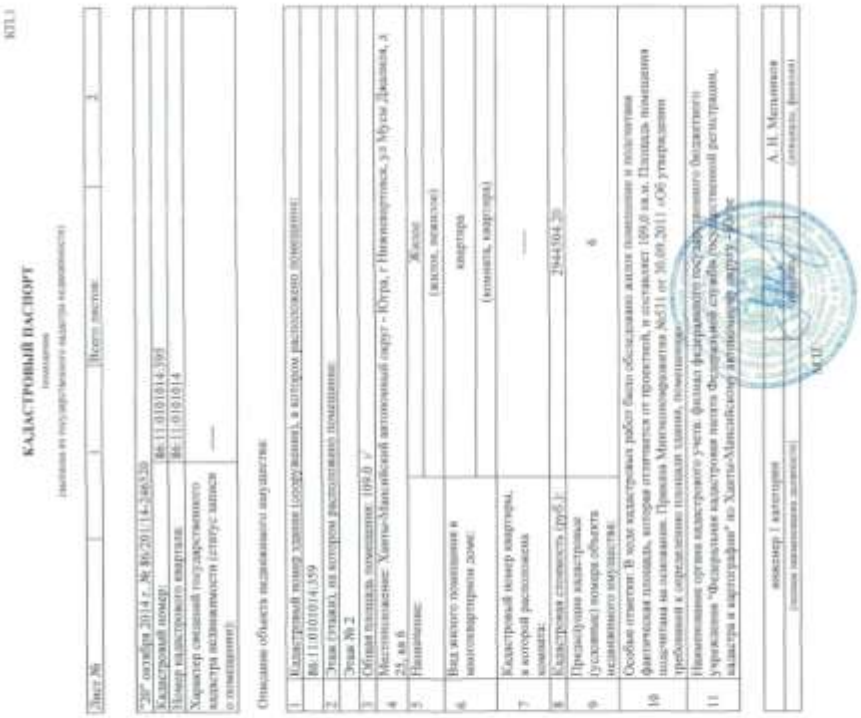
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-671

Регистратор Власенко Д.Ф. (подпись)

МП

86-АВ 903696



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №: 1 Всего листов: 2

"20" октября 2014 г. № 86/2014-246539

Кадастровый номер:	86:11:0101014:395
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о объекте):	—

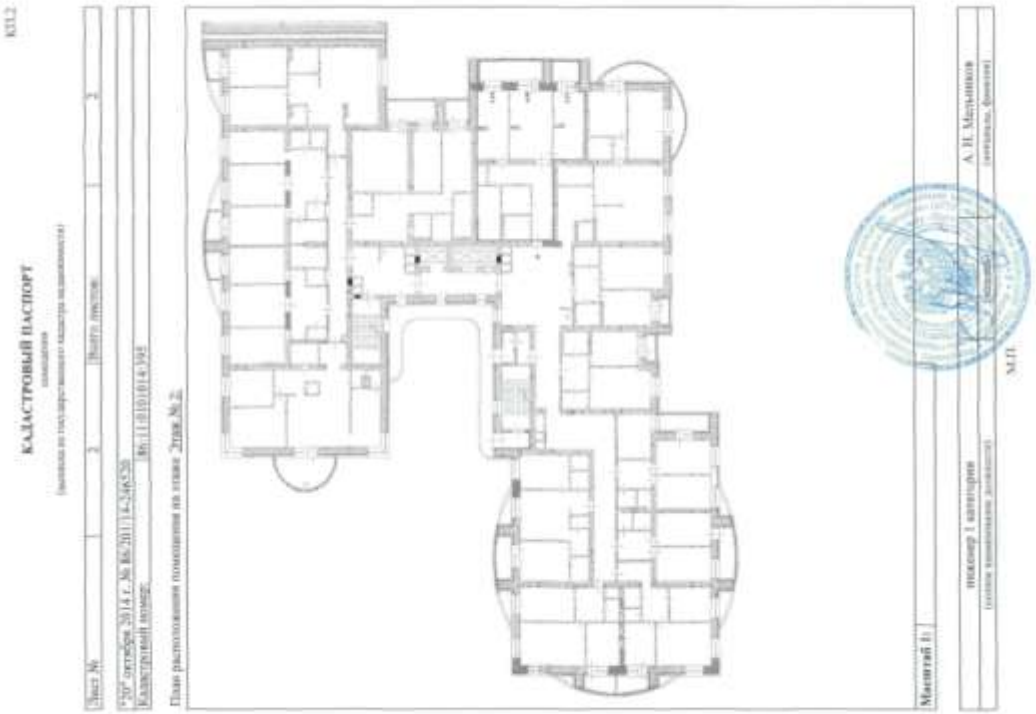
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:11:0101014:359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 109,0 кв.м	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.6	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2944604,29
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	6
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 109,0 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании: Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения»	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер I категории — А.Н. Мельников

(должность заверившего выписку) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



КУ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" октября 2014 г. № 86/201/14-546520

Кадастровый номер: 86:11:0101014:395

План расположения помещения на этаже 2 этаж №2:

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность руководителя) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU86303000201005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж №2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.7

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-972

Регистратор Власенко Д. Ф. (подпись)

М.П.

86-АБ 901697

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

«29» октября 2014 г. № 86/201/14-246533

Кадастровый номер:	86:11:0101014:397
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:259	
2	Этаж (этажи), на которых расположено помещение:	
	Этаж № 2	
3	Общая площадь помещения: 108,8	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 7	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2939101,44
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	7
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 108,8 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №412 от 20.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

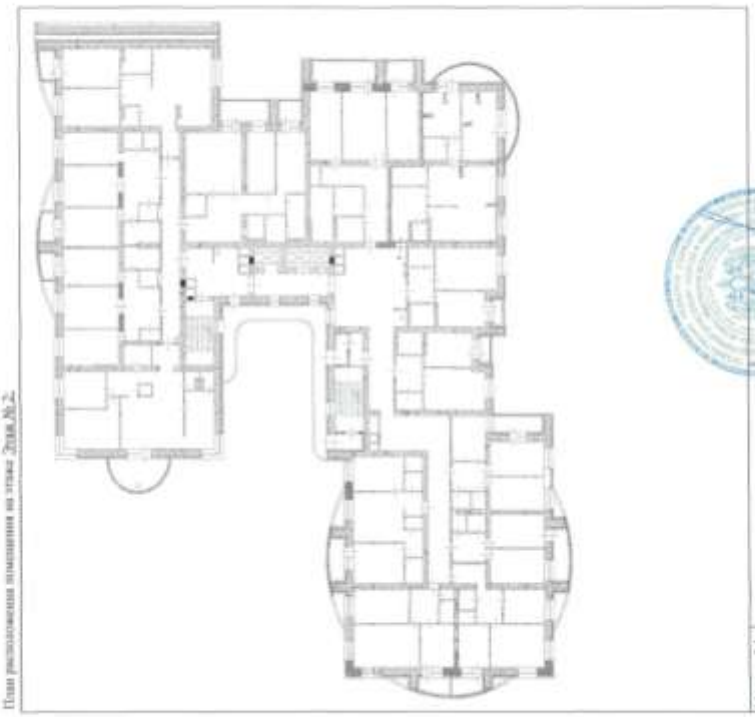
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

«29» октября 2014 г. № 86/201/14-246533

Кадастровый номер: 86:11:0101014:397

План расположения помещения на этаже Этаж № 2



Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246628	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:408
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 3	
3	Общая площадь помещения: 105,5	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 19	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2849955.90
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	19
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 105,5 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения»	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1138601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж №3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.19

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-978

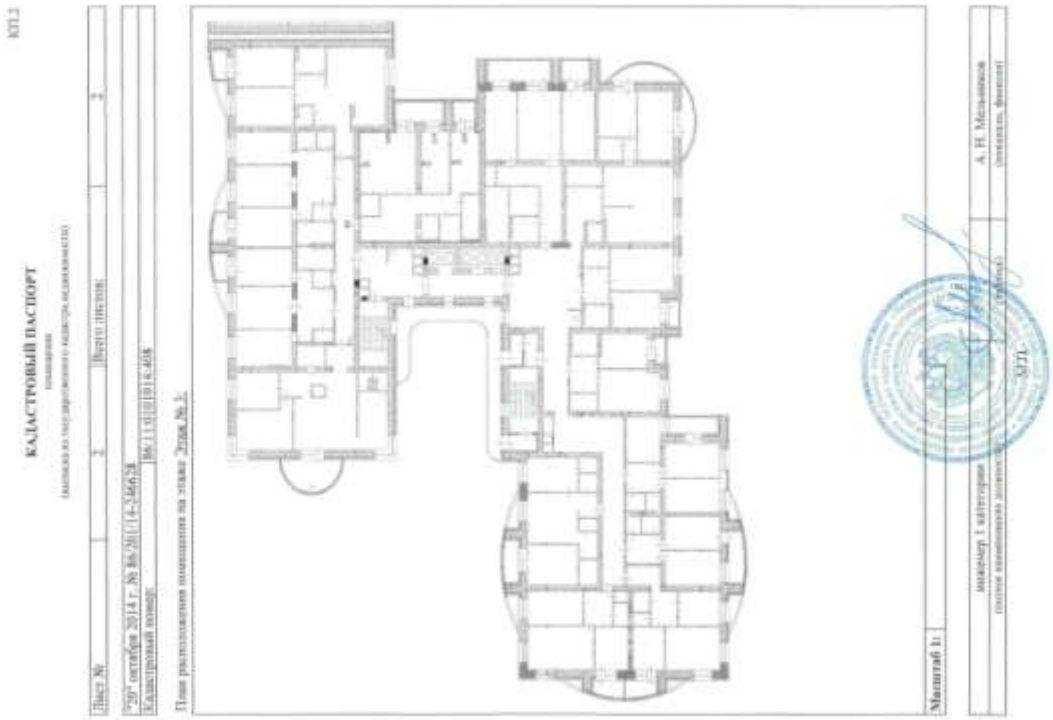
Регистратор Власенко Д. Ф.

М.П. (подпись)

86-АБ 901701

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"



КПД 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"29" октября 2014 г. № 86/201/14-356624

Кадастровый номер: 86:11:0101014:408

План расположения помещения на этаже 2(эт.№ 3)

Масштаб 1:

инженер 1 категории (должность уполномоченного лица кадастрового инженера) (подпись) А. Н. Мельников (инициалы, фамилия)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU86303000200504-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601045596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м., этаж №3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.20

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-879

Регистратор Власенко Д. Ф. (подпись)

М.П.

86-АД 901702

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246608	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:405
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:399	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 3	
3	Общая площадь помещения: 108,4 кв.м	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 20	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2928295,92
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	20
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 108,4 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"20" октября 2014 г. № 86/201/14-246608	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:405

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU86305000205004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601045596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 105.2 кв.м, этаж №5, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.47

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-085

Регистратор Власенко Д.Ф. (подпись)

М.П.

86-АБ 901708

КТ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 1 Всего листов 2

"02" октября 2014 г. № 86/2014-2486/33

Кадастровый номер:	86:11:0101014:451
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

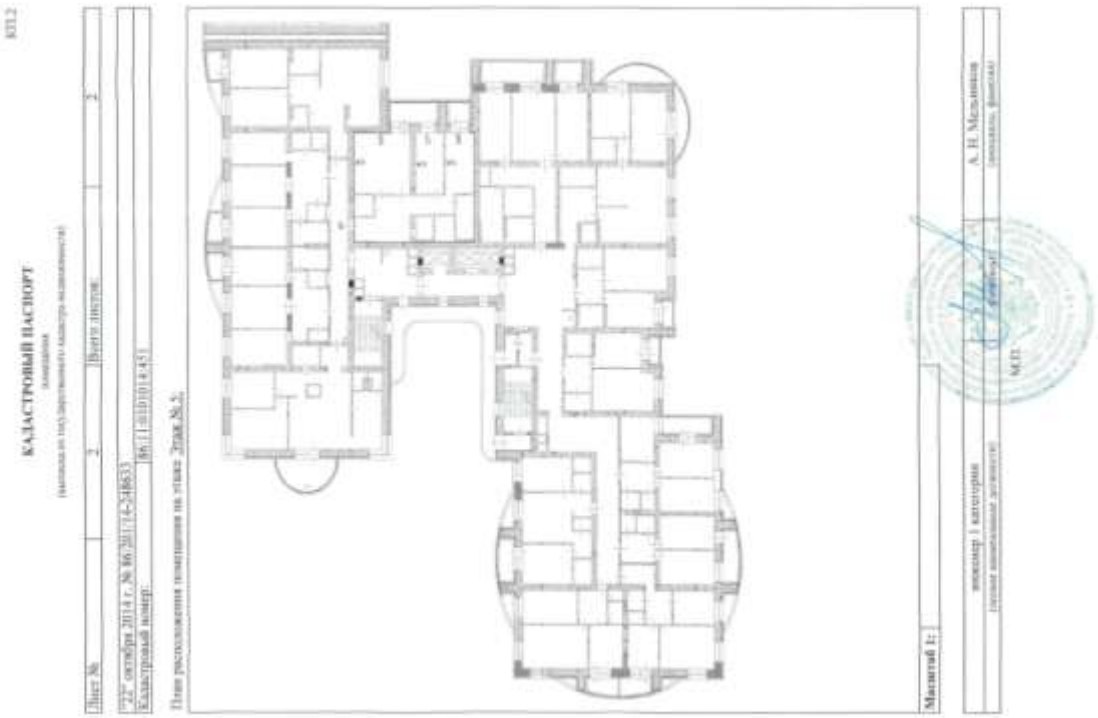
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:11:0101014:359
2	Этаж (этажи), на которых расположено помещение:	Этаж №5
3	Общая площадь помещения: 105.2 (-)	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.47	
5	Назначение:	Жилое
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(жилое, нежилое) квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира) —
8	Кадастровая стоимость 3845.83	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	47
10	Особая отметка: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получили фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 105.2 кв.м. Площадь помещения рассчитана на основании Приказа Минэкономразвития №833 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

Инженер 1 категории А. Н. Меньшиков

(должность должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



КПТ 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-538633

Кадастровый номер: 86:11:0101014:151

План расположения помещения на этаже Этаж №2.

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность уполномоченного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1138601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 866101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж №5, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.48

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:171

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-986

Регистратор Власенко Д. Ф. М.П. (подпись)

86-АБ 901709

КТ1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

"18" октября 2014 г. № 86/201/14-243411

Кадастровый номер:	86:11:0101014:351
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 5	
3	Общая площадь помещения: 107,6 м²	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мира Дворкина, д 25, кв 48	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2806478,40
9	Предыдущий номер объекта (условный номер объекта недвижимого имущества):	48
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 107,6 кв.м. Площадь помещения получена на основании Приказа Минэкономразвития №831 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

Дата выдачи: 18.10.2014

(дата выдачи выписки)

Дата: 18.10.2014

(дата)

М.П.

(подпись, фамилия)

КТ1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

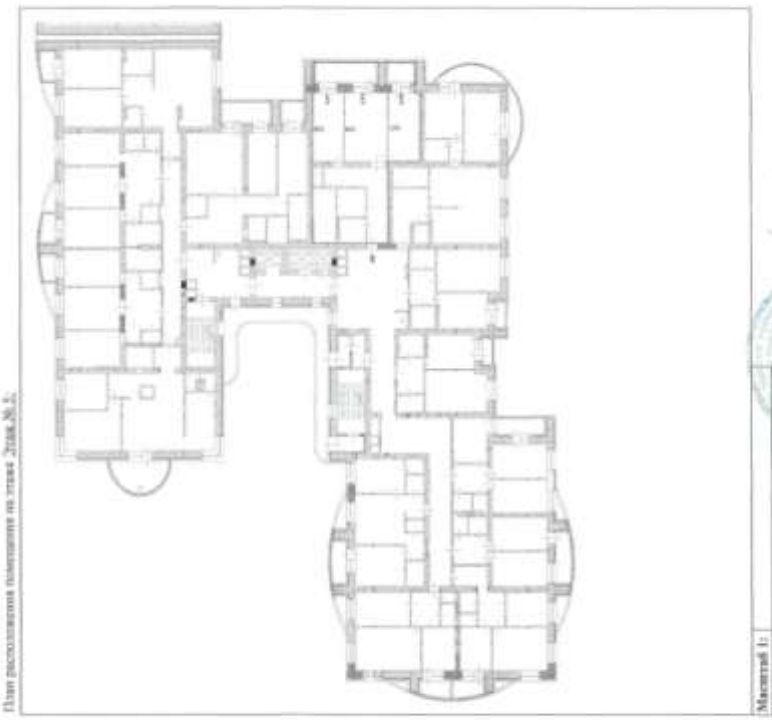
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"18" октября 2014 г. № 86/201/14-243411

Кадастровый номер: 86:11:0101014:351

План расположения помещения на этаже 2этаж,№ 5.



Масштаб 1:

Дата выдачи: 18.10.2014

(дата выдачи выписки)

Дата: 18.10.2014

(дата)

М.П.

(подпись, фамилия)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"21" октября 2014 г. № 86/201/14-248017	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:419
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 6	
3	Общая площадь помещения: 108,5	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.62	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2910997,30
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	62
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 108,5 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требования к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории	(подпись)	А. Н. Мельников
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж №6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.62

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419

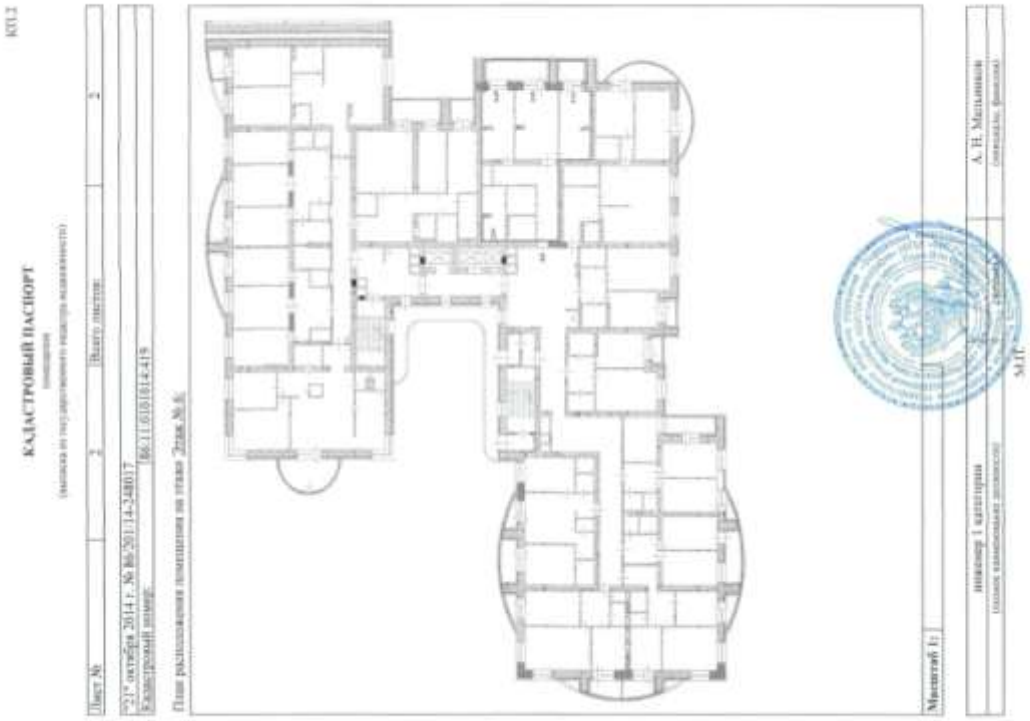
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/054/2014-989

Регистратор Власенко Д. Ф.

М.П. (подпись)

86-АБ 901713



КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного реестра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"21" октября 2014 г. № 86/201/14-248017

Кадастровый номер: 86:11:0101014:419

План расположения помещения на этаже 2этаж №8.

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: 02.02.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU-86305000200500б-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН:8601043566, ОГРН:1118601000583

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:11:0101014:424

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 99,9 кв.м., этаж: №7 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 86-86/002-86/002/002/2015-3241

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Маковкина О. А.

86-86/002-86/002/002/2015-3241

86-АБ 905247

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2

"21" октября 2014 г. № 86/201/14-248105

Кадастровый номер:	86:11:0101014:424
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер обязаний государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:11:0101014:359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 7
3	Общая площадь помещения: 99,9 м	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мира Дворцова, д 25, кв 74	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2698678,62
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	74
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получена фотическая копия, которая отличается от проектной, и составляет 99,9 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании: Приказа Минэкономразвития №953 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения»	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность заверившего документ)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"21" октября 2014 г. № 86/201/14-248105

Кадастровый номер: 86:11:0101014:424

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность заверившего документ)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-249024	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:482
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 8	
3	Общая площадь помещения: 107,6	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 89	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2906684.88
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	89
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 107,6 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании: Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU-863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,6 кв.м, этаж №8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.89

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:482

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-002

Регистратор Маклакова О. А. (подпись)

М.П.

86-АБ 901606

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов	2

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-249624

Кадастровый номер: 86:11:0101014:482

План расположения помещения на этаже Этаж №8.

Масштаб 1:

инженер 1 категории

(должность лица, выполнившего кадастровые работы)

А. Н. Мельников

(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 1124 кв.м, этаж №6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.104

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:491

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-604

Регистратор Власенко Д. Ф. (подпись)

М.П.

86-АБ 961727

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-249048	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:491
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 9	
3	Общая площадь помещения: 112,4 м²	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 104	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3036351,12
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	104
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 112,4 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-249048	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:491

План расположения помещения на этаже Этаж № 9:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3

"22" октября 2014 г. № 86/201/14-248943	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:459
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этаж), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 10	
3	Общая площадь помещения: 110,7 ¼	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 117	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7990427.66
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	117
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 110,7 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж №10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.117

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459

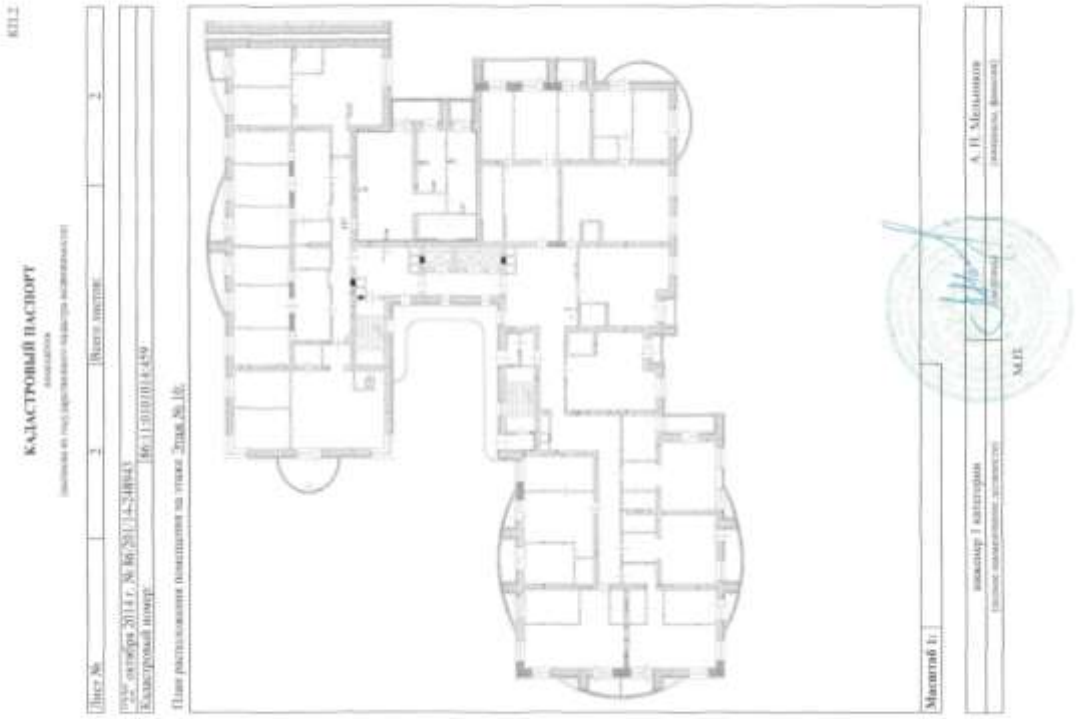
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-015

Регистратор Власенко Д. Ф. (подпись)

М.П.

86-АБ 901736



КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов	2

"17" октября 2014 г. № 86/201/14-240943

Кадастровый номер: 86:11:0101014:459

План расположения помещения на этаже 2этаж №10:

Масштаб 1:

инженер 1 категории — А. Н. Мельников

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014
№RU863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовск
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж №11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Муры Дадаевой,д.25, кв.131

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-023

Регистратор Власенко Л. Ф. М.П. (подпись)

86-АБ 901928

КТ1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"24" октября 2014 г. № 86/201/14-252661	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:527
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:559	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 11	
3	Общая площадь помещения: 110,3	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 131	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2979632,14
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	131
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 110,3 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КТ1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"24" октября 2014 г. № 86/201/14-252661	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:527

План расположения помещения на этаже: Этаж № 11:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"24" октября 2014 г. № 86/201/14-252684	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:539
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 12	
3	Общая площадь помещения: 110,6	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.145	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2987726,28
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	145
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 110,6 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании. Приказ Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	

инженер 1 категории		А. Н. Мельникова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU863050002005004-72-14, выдавший орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1138601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж №12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мусы Джалиля, д.25, кв.145

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539

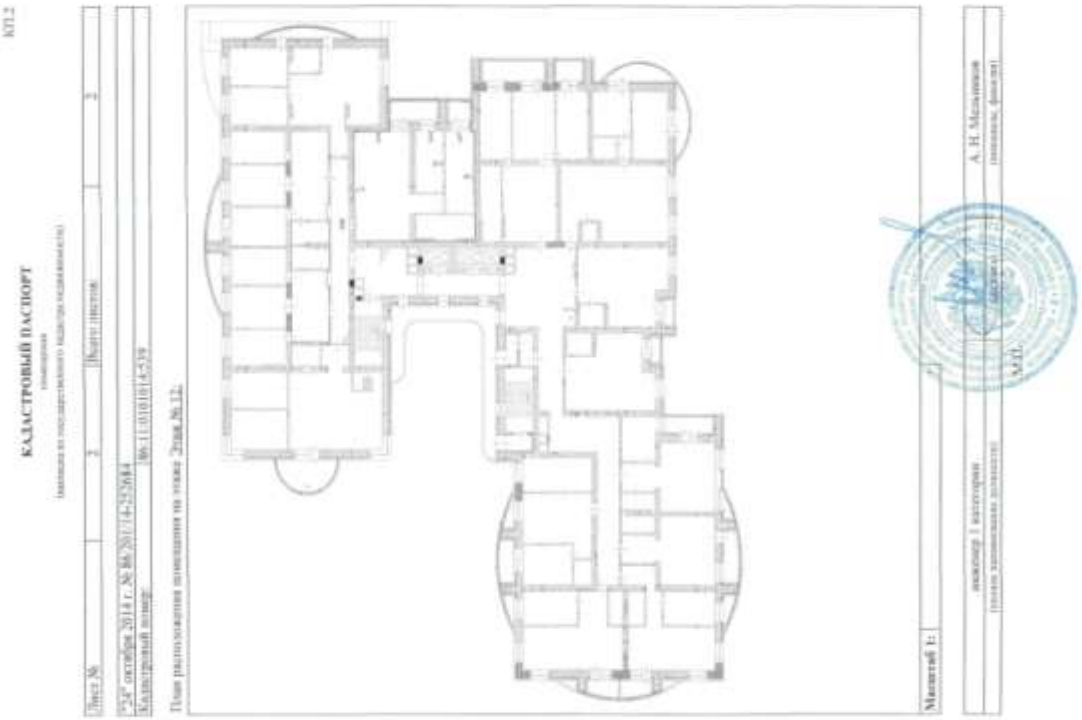
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-029

Регистратор Власенко Д.Ф.

М.П. (подпись)

86-АБ 901933



КТ-2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

"25" октября 2014 г. № 86/201/14-255684

Кадастровый номер: 86:11:0101014:539

План расположения помещения на этаже Этаж № 12.

Масштаб 1:

инженер 1 категории

(должность заместителя начальника)

А. Н. Мельников

(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии

по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU86305000200500-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000383, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты- Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001, адрес (место нахождения): постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж №13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мира Дворец, д.25, кв.159

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-030

Регистратор Власенко Д. Ф. М.П. (подпись)

86-АБ 901935

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"24" октября 2014 г. № 86/201/14-252648	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:521
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014
Характер связений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	86:11:0101014:359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 11	
3	Общая площадь помещения: 110,6	
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Мусы Джалиля, д 25, кв 159	
5	Назначение:	Жилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2987726,28
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	159
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 110,6 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения»	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"24" октября 2014 г. № 86/201/14-252648	
Кадастровый номер:	86:11:0101014:521

План расположения помещения на этаже Этаж № 12:

Масштаб 1:

инженер 1 категории		А. Н. Мельников
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«КАДАСТР-ОЦЕНКА»
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, Москва, Тетеринский пер., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru
npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».**

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка»**.

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка» А.Р. Филимошин

Исп. Лунякина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка» П.М. Сапожников

Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000237
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Зверева Елена Александровна
Адрес: 141067, Московская обл., г. Королев, мкр. Болшево, ул. Комитетский Лес, д. 18, корпус 1, кв. 255
Паспорт РФ 46 16 159707
Выдан (когда, кем): выдан 01.04.2016 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев.

Настоящий Полис заключен на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608619
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____/Е.А.Зверева/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108 _____/О.А. Аракелова/ М.П. *Полис оформил: Юдин А.*

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора *N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор *N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Г.Р.Юрьева/	_____ /Р.С.Луценко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Юдова А.В.
Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

123 (Сто двадцать три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.