Общество с ограниченной ответственностью

«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Л.Ф. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/15-60

от 04 сентября 2015 года

Об оценке рыночной стоимости жилых помещений в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных организациях (специалистах)	9
1.4. Допущения и ограничительные условия	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки	11
1.7. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	19
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	19
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
3.1. Общие положения	20
3.2. Анализ рынка недвижимости	20
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	38
5.1. Общие положения	38
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	38
5.3. Выбор подходов и методов оценки	42
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	44
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	74
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	74
6.4. Согласование результатов оценки	74
VII. ВЫВОДЫ	75
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	85

Генеральному директору
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
господину Жуйкову А. Е.

«04» сентября 2015 г.

Уважаемый Андрей Евгеньевич!

В соответствии с Техническим заданием № 60 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной стоимости жилых помещений в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, а именно:

№ п/п	Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Площадь лоджий, кв.м	Общая площадь с учетом площадей лоджий и балконов, К=1, кв.м
1	156	1	15	50,9	8,7	59,6
2	162	1	16	50,7	8,7	59,4
3	163	1	16	50,9	8,7	59,6
4	195	1	7	50,9	5,6	56,5
5	200	1	8	50,9	5,6	56,5
6	205	1	9	51,1	5,6	56,7
7	209	1	1	50,5	5,6	56,1
8	213	1	2	50,9	5,6	56,5
9	214	1	3	50,9	5,6	56,5
10	227	1	5	50,5	5,6	56,1
11	228	1	6	50,6	5,6	56,2
12	232	1	6	50,8	5,6	56,4
13	233	1	7	50,6	5,6	56,2
14	238	1	8	50,9	5,6	56,5
15	243	1	9	50,9	5,6	56,5

Оценка произведена по состоянию на 04 сентября 2015 г.

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Гражданская ответственность оценщика застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

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 и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, введенными в действие Приказами Минэкономразвития России №№ 256, 255, 254, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

Согласно условиям Технического задания № 60 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г. результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть

признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 04 сентября 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная стоимость жилых помещений в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

36 551 180

(Тридцать шесть миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Площадь лоджий, кв.м	Общая площадь с учетом площадей лоджий и балконов, К=1, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	156	1	15	50,9	8,7	59,6	2 580 680
2	162	1	16	50,7	8,7	59,4	2 417 580
3	163	1	16	50,9	8,7	59,6	2 425 720
4	195	1	7	50,9	5,6	56,5	2 446 450
5	200	1	8	50,9	5,6	56,5	2 446 450
6	205	1	9	51,1	5,6	56,7	2 455 110
7	209	1	1	50,5	5,6	56,1	2 255 220
8	213	1	2	50,9	5,6	56,5	2 446 450
9	214	1	3	50,9	5,6	56,5	2 446 450
10	227	1	5	50,5	5,6	56,1	2 429 130
11	228	1	6	50,6	5,6	56,2	2 433 460
12	232	1	6	50,8	5,6	56,4	2 442 120
13	233	1	7	50,6	5,6	56,2	2 433 460
14	238	1	8	50,9	5,6	56,5	2 446 450
15	243	1	9	50,9	5,6	56,5	2 446 450

Примечание: в соответствии с данными подпункта 22 пункта 3 статьи 146 Главы 149 Налогового Кодекса РФ, «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» НДС не облагаются.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Л.Ф. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Квартиры в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, а именно:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 15, адрес (местонахождение) объекта: АО Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д.3, кв. 156, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:581;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,7 кв. м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н. 6, д.3, кв. 162, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:587;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д.3, кв. 163, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:609;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 195, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:719;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6-й, д.3, кв. 200, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:671;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 51,1 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 205, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:710;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 209, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:648;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 213, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:662;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 214, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:650;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 227, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:654;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 228, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:643;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 232, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:694;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 233, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:688;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 238, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:686;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 243, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:693.

Результаты оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
86:13:0201006:581	не использовался	2 580 680	не использовался	2 580 680
86:13:0201006:587	не использовался	2 417 580	не использовался	2 417 580
86:13:0201006:609	не использовался	2 425 720	не использовался	2 425 720
86:13:0201006:719	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450
86:13:0201006:671	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450
86:13:0201006:710	не использовался	2 455 110	не использовался	2 455 110
86:13:0201006:648	не использовался	2 255 220	не использовался	2 255 220
86:13:0201006:662	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450
86:13:0201006:650	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450
86:13:0201006:654	не использовался	2 429 130	не использовался	2 429 130
86:13:0201006:643	не использовался	2 433 460	не использовался	2 433 460
86:13:0201006:694	не использовался	2 442 120	не использовался	2 442 120
86:13:0201006:688	не использовался	2 433 460	не использовался	2 433 460
86:13:0201006:686	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450
86:13:0201006:693	не использовался	2 446 450	не использовался	2 446 450

Примечание: в соответствии с данными подпункта 22 пункта 3 статьи 146 Главы 149 Налогового Кодекса РФ, «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» НДС не облагаются.

Прочие общие сведения	
Основания для проведения оценки	Техническое задание № 60 от «01» сентября 2015 г. к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
Дата составления отчета	04 сентября 2015 г.
Порядковый номер отчета	УКР-ТЮ/15-60

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

1.2. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 60 от «01» сентября 2015 г. к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))	Жилые помещения в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, а именно:

№ п/п	Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв. м	Площадь лоджий, кв. м	Общая площадь с учетом площадей лоджий и балконов, К=1, кв. м
1	156	1	15	50,9	8,7	**59,6**
2	162	1	16	50,7	8,7	**59,4**
3	163	1	16	50,9	8,7	**59,6**
4	195	1	7	50,9	5,6	**56,5**
5	200	1	8	50,9	5,6	**56,5**
6	205	1	9	51,1	5,6	**56,7**
7	209	1	1	50,5	5,6	**56,1**
8	213	1	2	50,9	5,6	**56,5**
9	214	1	3	50,9	5,6	**56,5**
10	227	1	5	50,5	5,6	**56,1**
11	228	1	6	50,6	5,6	**56,2**
12	232	1	6	50,8	5,6	**56,4**
13	233	1	7	50,6	5,6	**56,2**
14	238	1	8	50,9	5,6	**56,5**
15	243	1	9	50,9	5,6	**56,5**
Итого: 15 квартир				**762,0**		**855,3**

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики)	Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах: • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 694017 от 18.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641065 от 13.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641617 от 14.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641198 от 19.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641008 от 20.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641006 от 20.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641199 от 21.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641007 от 20.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641204 от 21.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641202 от 21.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641200 от 21.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641138 от 26.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 694057 от 23.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 694096 от 25.10.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 641137 от 26.10.2013; • прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика

Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».
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 свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.
Цель оценки	Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра». Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Валюта, в которой определяется стоимость объектовоценки	Рубли.
Дата оценки	04.09.2015 г.
Срок проведения оценки	С 01.09.2015 г. по 04.09.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления полного пакета документов пообъектамоценки.
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	***Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения:*** 1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый(-е) объект (объекты) оценки считается(-ются) свободным(-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными.Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений. ***Ограничения и пределы применения полученного результата*** 1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку. 4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов). 5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет(-ут) продан(-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете. 9. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных организациях (специалистах)

Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об Оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Зверева Елена Александровна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «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».
Место нахождения Оценщика	Место нахождения Оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Сведения о страховании юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора (срок страхования) с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	**Зверева Елена Александровна.** Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Информация о 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.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Основные допущения и ограничения представлены в задании на оценку. Прочие допущения и ограничения представлены в соответствующих разделах отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Обоснование применяемых стандартов

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

Приказ Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Применяемые стандарты.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое партнерство «Кадастр-оценка».

1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 694017 от 18.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641065 от 13.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
3	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641617 от 14.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
4	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641198 от 19.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
5	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641008 от 20.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
6	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641006 от 20.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
7	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641199 от 21.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
8	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641007 от 20.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
9	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641204 от 21.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
10	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641202 от 21.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
11	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641200 от 21.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
12	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641138 от 26.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
13	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 694057 от 23.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
14	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 694096 от 25.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
15	Свидетельство о государственной регистрации права	86-АБ № 641137 от 26.10.2013	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.7. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика оценки (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 объектам оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объектов оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, изучает количественные и качественные характеристики объектов оценки, собирает

информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету об оценке: 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 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] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» отчет об оценке должен содержать описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объектах оценки:

- количественные и качественные характеристики объектов оценки. Данная информация в зависимости от объектов оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях.
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.
- информация о текущем использовании объектов оценки.
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.

Исходя из вышеуказанных положений Федеральных стандартов оценки при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объектов оценки.

Квартиры в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, а именно:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 15, адрес (местонахождение) объекта: АО Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д.3, кв. 156, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:581;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,7 кв. м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н. 6, д.3, кв. 162, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:587;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д.3, кв. 163, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:609;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 195, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:719;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6-й, д.3, кв. 200, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:671;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 51,1 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 205, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:710;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 209, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:648;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 213, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:662;

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 214, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:650;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 227, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:654;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д.3, кв. 228, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:643;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 232, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:694;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 233, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:688;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 238, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:686;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр-н-6, д.3, кв. 243, кадастровый (или условный) номер 86:13:0201006:693.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

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».

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 соответствие 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 объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый 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.

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.

Вид использования для объектов недвижимости определяется на основе правоустанавливающих документов. Данные о виде использования объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов описывается следующими характеристиками:

- адрес объектов (город, район, улица, дом, помещение);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5, в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления удаление от ключевой типовой зоны в пределах города.

Классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

Данные об адресах объектов оценки представлены в табл. 3. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты, представлено на фрагменте карты г. Нягань (рис. 1).

Таблица 3.

Данные об адресах объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3

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

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	ЦЗ № 3	ТЗ №4

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.
3. https://maps.yandex.ru/

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

- характеристики класса качества дома (эконом-класс; комфорт-класс; бизнес-класс; элит-класс – описание классов представлено в Приложении 1);
- характеристики типа (планировки) квартиры (изолированные комнаты; смежные комнаты; смежно-изолированные комнаты; свободная планировка; индивидуальная планировка - описание типов (планировок) квартир представлено в Приложении 1);
- характеристики расположения (этаж расположения);
- характеристики масштаба (количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений);
- характеристики состояния (материал стен; состояние отделки - с отделкой, без отделки, требует ремонта).

Физические характеристики объектов оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Физические характеристики объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота помещений, м	Материал стен	Состояние отделки
86:13:0201006:581	эконом	изолированные комнаты	15/16 (промежуточный)	1	50,90	59,60	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:587	эконом	изолированные комнаты	16/16 (последний)	1	50,70	59,40	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:609	эконом	изолированные комнаты	16/16 (последний)	1	50,90	59,60	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота помещений, м	Материал стен	Состояние отделки
86:13:0201006:719	эконом	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:671	эконом	изолированные комнаты	8/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:710	эконом	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	1	51,10	56,70	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:648	эконом	изолированные комнаты	1/16 (первый)	1	50,50	56,10	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:662	эконом	изолированные комнаты	2/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:650	эконом	изолированные комнаты	3/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:654	эконом	изолированные комнаты	5/16 (промежуточный)	1	50,50	56,10	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:643	эконом	изолированные комнаты	6/16 (промежуточный)	1	50,60	56,20	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:694	эконом	изолированные комнаты	6/16 (промежуточный)	1	50,80	56,40	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:688	эконом	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	1	50,60	56,20	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:686	эконом	изолированные комнаты	8/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:693	эконом	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

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

Внутренний вид оцениваемых жилых помещений - квартир, представлен на фото 1 – 4.

Фото 1. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 2. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 3. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 4. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

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

Данные об экономических характеристиках объектов оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	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. 7.

Таблица 7.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	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 оценки (табл. 8.)

Таблица 8.

Данные о прочих характеристиках

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты недвижимости, указанные в разделе 1.1 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к 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 соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для 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.

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 объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости. В общем случае рынок жилой недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов жилой недвижимости.

Рынок недвижимости в целом и рынок жилой недвижимости в частности 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.

жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в I полугодии 2015 г.

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1%.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6%.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Источник: 1. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150728.

По итогам периода с января 2015 г. по июнь 2015 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-июнь 2015 г.

Макроэкономическая ситуация в Югре в январе-июне 2015 года по оперативной информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре характеризуется в целом устойчивостью развития и социальной стабильностью.

Данные о динамике социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	январь-июнь	
	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства	98,9	98,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	92,7	102,6
Ввод в действие жилых домов	110,3	71,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	40751,2	43584,7
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	56924,8	59365,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли	102,5	91,5
Индекс физического объема платных услуг населению	100,5	91,8
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	103,1	109,8
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,39	0,45

Источник. 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser_hmao

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций - положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 10. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 2.

Таблица 10.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

Период	Средняя удельная стоимость жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв.м.	вторичный рынок, руб./кв.м.
1 кв. 2009 г.	49 526	48 467
2 кв. 2009 г.	49 188	46 929
3 кв. 2009 г.	48 519	46 241
4 кв. 2009 г.	48 762	46 778
1 кв. 2010 г.	49 627	50 337
2 кв. 2010 г.	49 939	50 466
3 кв. 2010 г.	50 094	50 464
4 кв. 2010 г.	50 073	50 642
1 кв. 2011 г.	46 846	45 456
2 кв. 2011 г.	46 788	45 930
3 кв. 2011 г.	46 126	46 803
4 кв. 2011 г.	46 835	47 964
1 кв. 2012 г.	52 039	50 771
2 кв. 2012 г.	53 296	51 999
3 кв. 2012 г.	54 372	53 257
4 кв. 2012 г.	55 534	55 009
1 кв. 2013 г.	50 302	54 589
2 кв. 2013 г.	51 112	57 362
3 кв. 2013 г.	51 740	57 572
4 кв. 2013 г.	53 830	57 835
1 кв. 2014 г.	55 023	57 457
2 кв. 2014 г.	59 227	59 961
3 кв. 2014 г.	62 185	58 391
4 кв. 2014 г.	61 121	58 970
1 кв. 2015 г.	58 993	59 331
2 кв. 2015 г.	55 150	58 741

Источник 1. http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31452&referrerType=0&referrerId=1293302

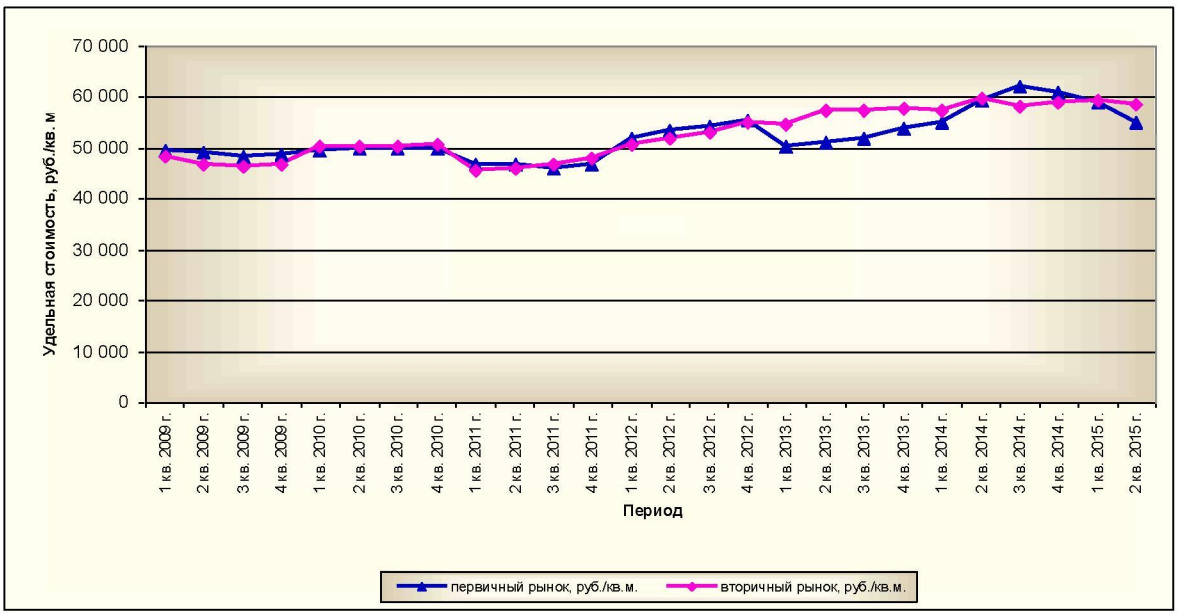


Рис. 2. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики первичного рынка жилой недвижимости в регионе представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Характеристика динамики первичного рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,33	1,22
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	падение	-0,17	1,71
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,15	2,23
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост после падения	2,16	2,98
1 кв. 2014 г. - 3 кв. 2014 г.	рост	6,12	1,35
4 кв. 2014 г. - 2 кв. 2015 г.	падение	-5,14	2,03

Источник: 1. Анализ Оценщика

Характеристика динамики вторичного рынка жилой недвижимости в регионе представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Характеристика динамики вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамика	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	1,22	2,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация после роста	0,18	1,84
1 кв. 2011 г. - 3 кв. 2013 г.	рост	2,69	2,13
4 кв. 2013 г. - 2 кв. 2015 г.	стагнация	0,34	1,09

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на первичном рынке и стагнации на вторичном. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

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 жилой недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. 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 оцениваемого объекта.

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, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов оценки
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость (квартиры в многоквартирном жилом доме)
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (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		Жилые помещения
Характеристики местоположения	Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3 – г. Нягань
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 4
	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3
Физические характеристики	Количество комнат	1
	Этаж расположения	Промежуточные

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов жилой недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- http://ssthm.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 6 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа для объектов оценки.

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.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 19.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все объекты анализа	ЦЗ № 3	ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота помещений, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 1	эконом	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	1	н/д	56,30	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 2	эконом	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	1	н/д	56,20	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 3	эконом	изолированные комнаты	3/16 (промежуточный)	1	н/д	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 4	эконом	изолированные комнаты	5/16 (промежуточный)	1	н/д	56,70	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 5	эконом	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	1	н/д	59,40	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 6	эконом	изолированные комнаты	15/16 (промежуточный)	1	н/д	59,60	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа (однокомнатные квартиры)

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	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 (однокомнатные квартиры)

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа (однокомнатные квартиры)

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все объекты анализа	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Стоимость объекта, руб.	Удельная стоимость (по площади без учета лоджий и балконов), руб./кв.м
Объект анализа 1	3 550 000	44 000
Объект анализа 2	3 700 000	45 000
Объект анализа 3	3 625 000	45 000
Объект анализа 4	3 250 000	45 000
Объект анализа 5	3 660 000	44 000
Объект анализа 6	3 500 000	44 000
	мин	44 000
	макс	45 000
	среднее	44 500
	медиана	44 500
	стандартное отклонение	548

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 19 показывает, что удельная стоимость предложений к продаже жилых помещений в сегменте рынка, к которому относятся объекты оценки, находятся в интервале от 44 000 руб./кв.м. до 45 000 руб./кв.м. (по площади с учетом лоджий и балконов).

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 общее предложение 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 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

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

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос и предложение равны (стагнация).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. 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 рыночной 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.

1. Исследование влияния ценообразующих 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.

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.

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.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	04.09.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр.6-й, д.3*	*г. Нягань, мкр.6-й, д.3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
Физические характеристики:					
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
этаж расположения	*первый, промежуточный, последний*	*промежуточный*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима*
количество комнат	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*от 50,5 кв. м. до 51,5 кв. м.*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*от 56,1кв. м. до 59,6 кв. м.*	*от 56,2 кв. м. до 59,6 кв. м.*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
тех. состояние	*без отделки*	*без отделки*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов невозможно	
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к цене предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика).

При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 6 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

2. Исследование влияние 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 долевого участия в строительстве. Передача прав требования по договору долевого участия в 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. 25.

Таблица 25.

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 уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание 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 уторговывание 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
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 уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 62.

Значения величины поправки на уторгование для *не активного рынка недвижимости* представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	6%	7%	7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 80-81.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга для объектов жилой недвижимости (квартир) находится в интервале от 2% до 11% от цены предложения.

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. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайший окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 61.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,66	0,64	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 36.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: характеристика класса качества дома; характеристика типа (планировки) квартиры; характеристика расположения (этаж расположения); количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений; материал стен; состояние отделки. В открытых источниках существуют систематизированные исследования

определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: характеристика расположения (этаж расположения); общая площадь; материал стен.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,93	0,92	0,94
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж	Тип 3	0,94	0,94	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 210.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	< 65	65 - 100	100 - 200	>200
< 65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14%	0%	-16%
>200	42%	36%	19%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Кирпичные дома	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Панельные дома	Тип 2	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209.

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: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, 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. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях роста, падения и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

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

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 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. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находится в интервале:

- от 1,22% до 2,98% для объектов на первичном рынке;
- от 1,09% до 2,13% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствие с 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 настоящем отчете объектами оценки являются квартиры, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, оцениваемые квартиры могут использоваться только в качестве объектов жилой недвижимости.

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 № 256 от 20 июня 2007 г., для оценки рыночной стоимости объекта оценки оценщик обязан использовать три подхода: затратный, доходный, сравнительный.

5.2. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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 рыночной 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 рыночной 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 подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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 – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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.

Согласование результатов оценки

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.

5.3. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 36.

Таблица 36.

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	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
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 подход		
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 торг, на этаж.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправок на торг, на этаж	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, а так же методы экспертных оценок и регрессионного анализа (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам оценки, 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. Однако общие подходы метода могут быть использованы при расчете поправок, например поправки на площадь без учета лоджий и балконов.	Метод использовать целесообразно в части расчета поправки на площадь без учета лоджий и балконов	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных объектам оценки. 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	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объектов оценки, целесообразно использовать только сравнительный подход, в рамках которого используется метод корректировок, а так же методы экспертных оценок и регрессионного анализа.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общая последовательность расчетов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно ФСО № 1, применяя сравнительный подход к оценке оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался на продажу на открытом и конкурентном рынке.

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с каждым 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 объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объектов.

Оценка рыночной 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 оцениваемого 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 использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы выборки объектов анализа;

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная стоимость, руб./кв. м	Медиана удельной стоимости выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной стоимости объектов анализа относительно медианы выборки, %
Объект-аналог № 1	Объект анализа 1	44 000	44 500	1,12%
Объект-аналог № 2	Объект анализа 2	45 000	44 500	1,12%
Объект-аналог № 3	Объект анализа 3	45 000	44 500	1,12%
Объект-аналог № 4	Объект анализа 4	45 000	44 500	1,12%
Объект-аналог № 5	Объект анализа 5	44 000	44 500	1,12%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов с учетом 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 объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Условия финансирования.
2. Условия продажи.
3. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
4. Условия рынка (в части скидок к ценам предложений).
5. Вид использования и (или) зонирование.
6. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - ценовая зона в пределах области;
   - типовая зона в пределах города;
7. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - тип (планировка) квартиры;
   - этаж расположения помещения;
   - количество комнат;
   - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
   - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
   - высота помещений, м;
   - техническое состояние.
8. Экономические характеристики.
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
10. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.
11. Видовые характеристики.

Результаты сравнения представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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 №156 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,6*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №162 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*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
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,7*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,4*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №163 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,6*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	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
Сравнение объекта оценки – квартиры №195 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*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
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №200 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №205 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*51,1*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,7*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры №209 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,5*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,1*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*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
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №213 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №214 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры №227 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,5*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,1*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*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
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №228 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,6*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,2*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №232 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,8*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,4*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры №233 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,6*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,2*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*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
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №238 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры №243 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 оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение							
адресный ориентир	*г. Нягань, мкр. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*г. Нягань, мкрн. 6, д. 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики							
класс качества дома	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*эконом*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*50,9*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*56,5*	*56,3*	*56,2*	*56,5*	*56,7*	*59,4*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*каркасно-монолитные*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тех. состояние	*без отделки*	*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	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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

На этапе внесения поправок (корректировок) было проанализировано отличие объектов оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и внесены соответствующие поправки.

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что целесообразно внести корректировки по следующим элементам сравнения:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) – поправка на торг;
- физические характеристики в части этажа расположения – поправка на этаж.

По прочим элементам сравнения поправки не вводились по причине идентичности (или не существенных отличий) указанных элементов сравнения у оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Значение данной поправки определялось на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 62.

Значения величины поправки на уторгование для *не активного рынка недвижимости* представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	6%	7%	7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 80-81.

При проведении настоящей оценки, значение поправки (скидки) на уторгование жилой недвижимости, принималось равным значению для *активного рынка недвижимости* в размере 3,0%.

Поправка на физические характеристики в части этажа расположения.

При проведении настоящей оценки величина поправки на физические характеристики в части этажа расположения определена на основе исследований, представленных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110.

Значения величины поправки на этаж расположения квартир представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения величины поправки на этаж расположения

Наименование поправки	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Поправка удельной цены квартиры расположенной на первом этажа к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-6%	-8%	-7%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на первом этаже	6,4%	8,7%	7,5%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-5%	-6%	-6%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на последнем этаже	5,3%	6,4%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 210 2. Расчет Оценщика.

Все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время, как среди оцениваемых квартир имеются квартиры, расположенные на первых и последних этажах.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир, расположенных на первых и последних этажах, принята равной среднему значению данной поправки в размере

(минус) 7% и (минус) 6% соответственно.

Результаты проведенных корректировок стоимости объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты проведенных корректировок стоимости объектов-аналогов и результаты расчета удельной стоимости оцениваемых квартир

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 №156					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №162					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	40 119	41 031	41 031	41 031	40 119
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №163					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	40 119	41 031	41 031	41 031	40 119
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №195					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения , %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №200					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №205					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №209					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	39 692	40 595	40 595	40 595	39 692
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №213					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680

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 №214					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №227					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №228					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №232					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №233					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №238					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры №243					
Площадь, кв. м	56,30	56,20	56,50	56,70	59,40
Стоимость, руб.	2 477 200	2 529 000	2 542 500	2 551 500	2 613 600
Удельная стоимость, руб./кв.м.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680

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 оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного 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 стоимости 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 продажи оцениваемых квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов для оцениваемых квартир

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 №156					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №162					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 119	41 031	41 031	41 031	40 119
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 881	3 969	3 969	3 969	3 881
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 669				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №163					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 119	41 031	41 031	41 031	40 119
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 881	3 969	3 969	3 969	3 881
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 669				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №195					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №200					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №205					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №209					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 692	40 595	40 595	40 595	39 692
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 308	4 405	4 405	4 405	4 308
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 831				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №213					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №214					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №227					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №228					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №232					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №233					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №238					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,07%	19,96%	19,96%	19,96%	20,07%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры №243					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	45 000	45 000	45 000	44 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 680	43 650	43 650	43 650	42 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 320	1 350	1 350	1 350	1 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 690				
Веса	20,0673%	19,9552%	19,9552%	19,9552%	20,0673%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 300				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость каждой из оцениваемых квартир, полученная на основе сравнительного подхода,

определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь каждой оцениваемой квартиры, кв. м;

$C_{прод}$ – рассчитанная удельная стоимость каждой из оцениваемых квартир, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости жилых помещений представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета стоимости жилых помещений

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м	Удельная стоимость (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
86:13:0201006:581	59,60	43 300	2 580 680
86:13:0201006:587	59,40	40 700	2 417 580
86:13:0201006:609	59,60	40 700	2 425 720
86:13:0201006:719	56,50	43 300	2 446 450
86:13:0201006:671	56,50	43 300	2 446 450
86:13:0201006:710	56,70	43 300	2 455 110
86:13:0201006:648	56,10	40 200	2 255 220
86:13:0201006:662	56,50	43 300	2 446 450
86:13:0201006:650	56,50	43 300	2 446 450
86:13:0201006:654	56,10	43 300	2 429 130
86:13:0201006:643	56,20	43 300	2 433 460
86:13:0201006:694	56,40	43 300	2 442 120
86:13:0201006:688	56,20	43 300	2 433 460
86:13:0201006:686	56,50	43 300	2 446 450
86:13:0201006:693	56,50	43 300	2 446 450
Итого			**36 551 180**

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 5.3. 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 5.3. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода (сравнительного), то в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного подхода.
Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

36 551 180 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная стоимость жилых помещении в количестве 15 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 855,3 (Восемьсот пятьдесят пять целых три десятых) кв. м., расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, мкр.6-й, д.3, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

36 551 180

(Тридцать шесть миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Площадь лоджий, кв.м	Общая площадь с учетом площадей лоджий и балконов, К=1, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	156	1	15	50,9	8,7	59,6	2 580 680
2	162	1	16	50,7	8,7	59,4	2 417 580
3	163	1	16	50,9	8,7	59,6	2 425 720
4	195	1	7	50,9	5,6	56,5	2 446 450
5	200	1	8	50,9	5,6	56,5	2 446 450
6	205	1	9	51,1	5,6	56,7	2 455 110
7	209	1	1	50,5	5,6	56,1	2 255 220
8	213	1	2	50,9	5,6	56,5	2 446 450
9	214	1	3	50,9	5,6	56,5	2 446 450
10	227	1	5	50,5	5,6	56,1	2 429 130
11	228	1	6	50,6	5,6	56,2	2 433 460
12	232	1	6	50,8	5,6	56,4	2 442 120
13	233	1	7	50,6	5,6	56,2	2 433 460
14	238	1	8	50,9	5,6	56,5	2 446 450
15	243	1	9	50,9	5,6	56,5	2 446 450

Примечание: в соответствии с данными подпункта 22 пункта 3 статьи 146 Главы 149 Налогового Кодекса РФ, «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» НДС не облагаются.

Оценщик Е. А. Зверева

Генеральный директор Л.Ф. 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 в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля .2014 г. № 225-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256).
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2004 г. № 611).

2. 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
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура *(отсекающий признак между группами)*	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции *(отсекающий признак между классами)*	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление *(факультативный признак)*	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиберглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения *(отсекающий признак между классами)*	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие бал конов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон *(отсекающий признак между классами)*	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка	Без отделки или	Квартиры - без отделки	Квартиры - без отделки	Квартиры - с эксклюзивной

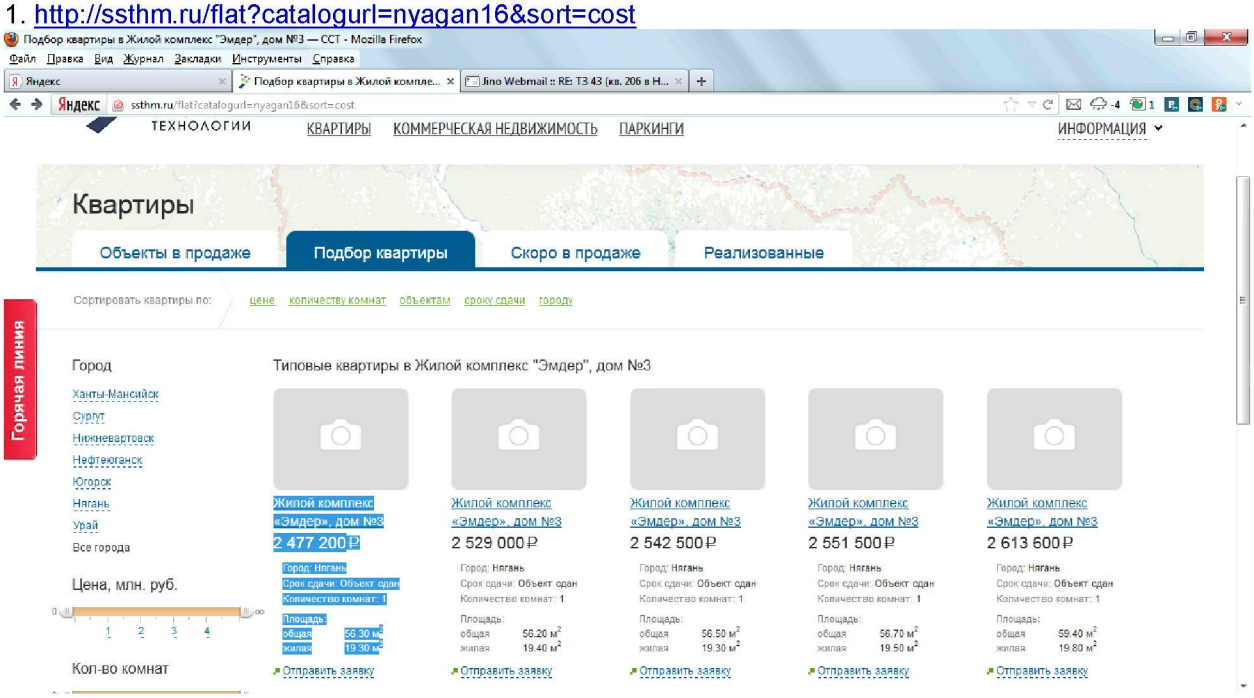
Признаки (характеристики)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
квартир *(факультативн. признак)*		стандартная отделка	(черновая отделка) или улучшенная отделка	(черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м *(отсекающий признак между классами)*	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м *(отсекающий признак между классами)*		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) *(факультативный признак)*		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консъержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консъержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах
Инженерное обеспечение *(отсекающий признак между группами)*		Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
				единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность *(отсекающий признак между группами)*	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консъержа.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консъерж-житель.
Инфраструктура дома *(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)*	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе *(факультативный признак)*	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга *(отсекающий признак между классами)*	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

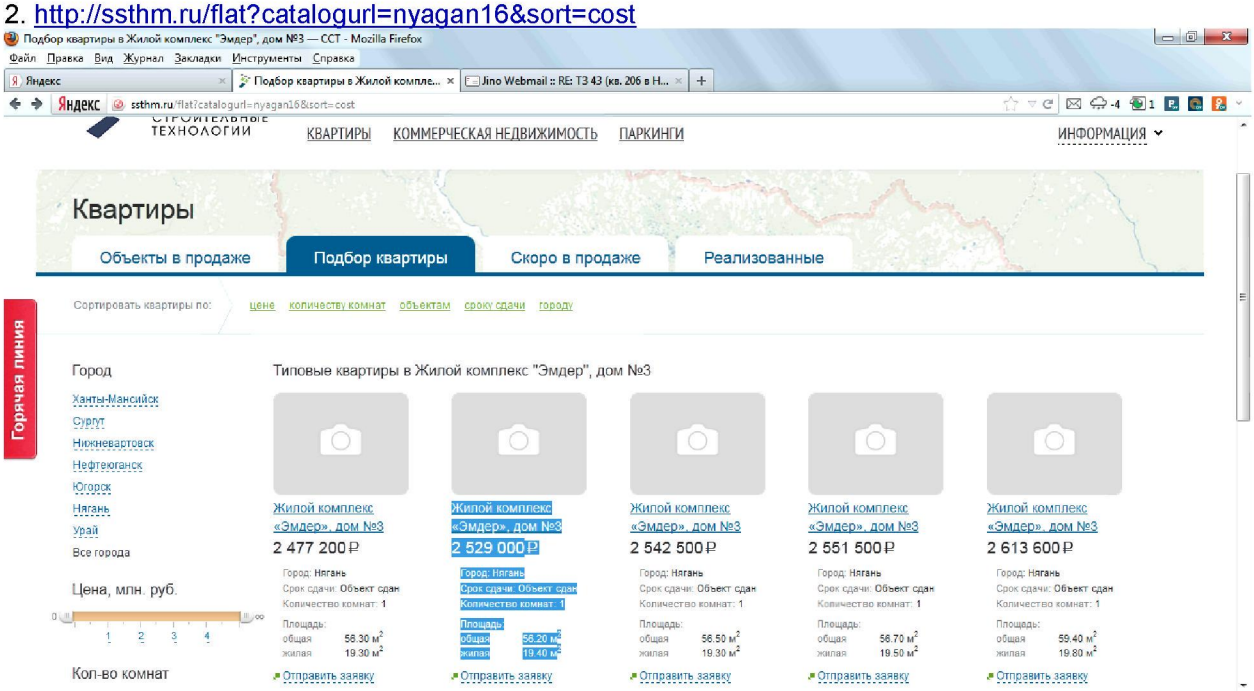
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

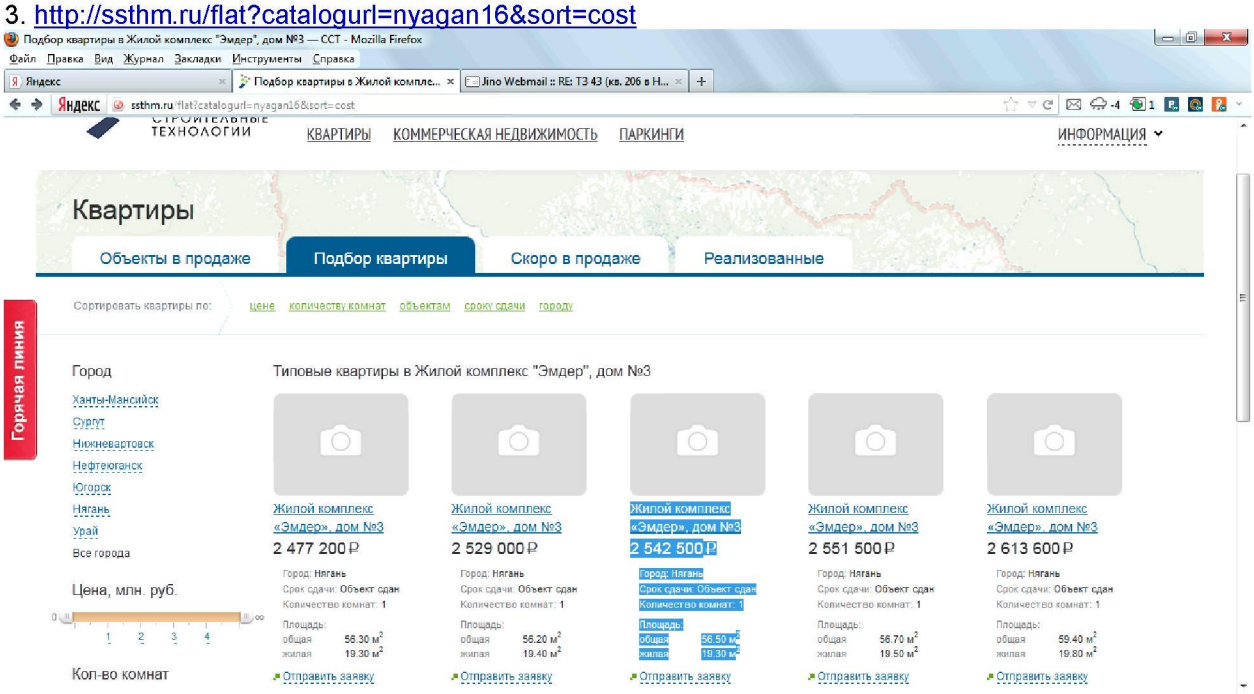
1. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



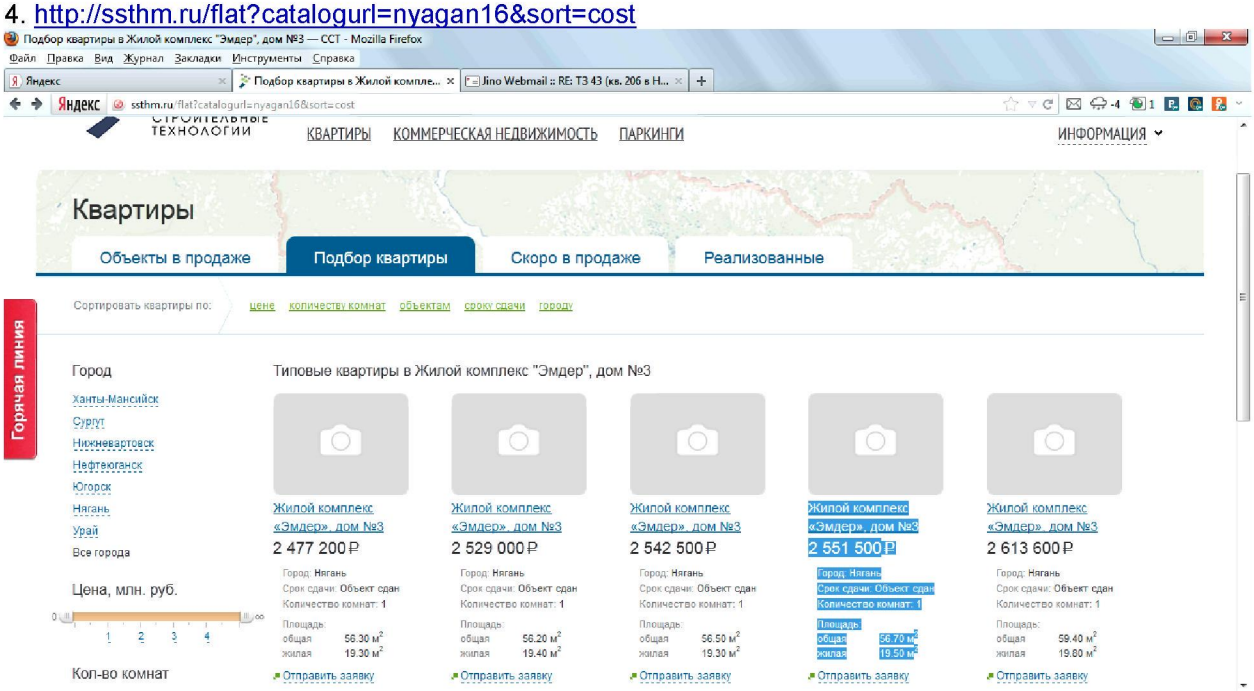
2. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



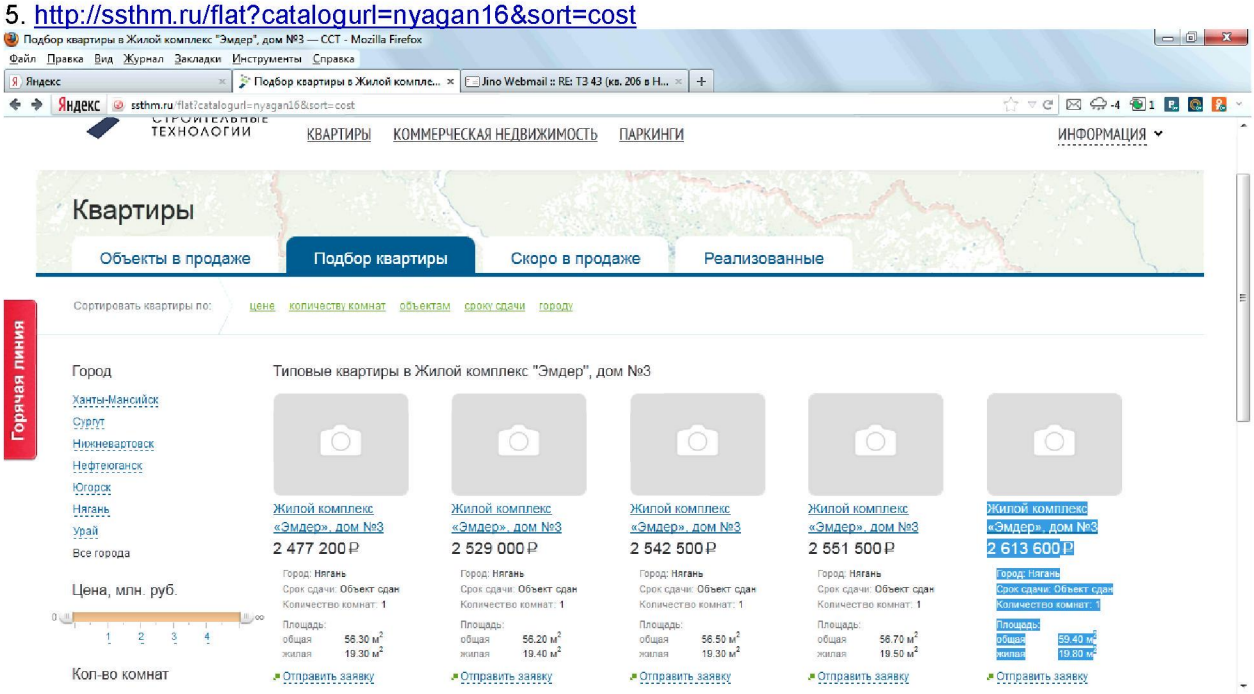
3. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



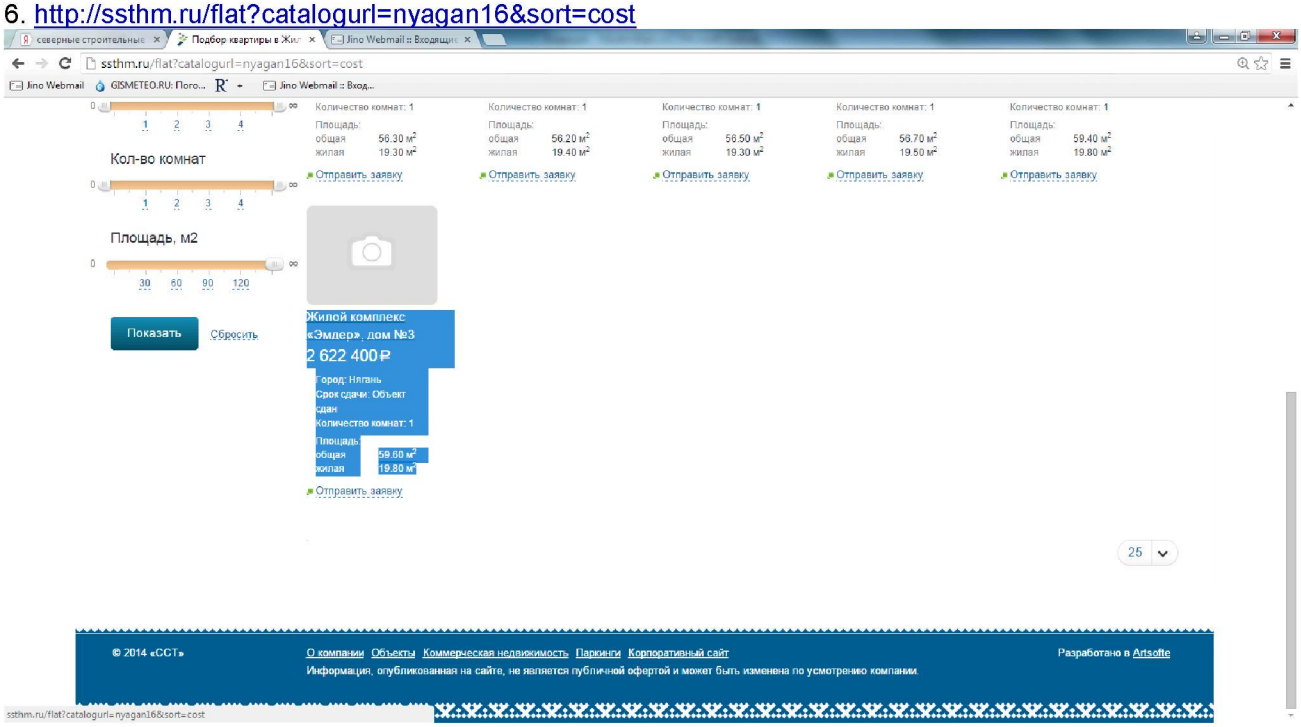
4. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



5. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



6. http://ssthm.ru/flat?catalogurl=nyagan16&sort=cost



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 15, адрес (местонахождение) объекта: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д. 3, кв. 156

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:581

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-471

Регистратор Смирнов О. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 694017

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смирнов О. А.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "13" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.162

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:587

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-274

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 641065

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нягань, мкр. 6-й, д. 3, кв. 163

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:609

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-314

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

(подпись)

М.П.

86-АБ 641617

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "19" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.195

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:719

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-004

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

86-АБ 641198

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6-й, д.3, кв.200

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:671

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-005

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 641008

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

м.п. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 51,1 кв.м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.205

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:710

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-006

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 641006

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

м.п. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.209

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:648

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-040

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

86-АБ 641199

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.213

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:662

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-042

Регистратор Смагина Е. А.

м.п. (подпись)

86-АБ 641007

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

м.п. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.214

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:650

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-043

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

86-АБ 641204

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,5 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.227

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:654

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-065

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

86-АБ 641202

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.228

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:643

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-066

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

86-АБ 641200

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Якимук С. В.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "26" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,8 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.232

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:694

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-150

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 641138

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

м.п. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "23" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,6 кв.м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.233

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:688

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-148

Регистратор Курдюмов Н. П.

М.П. (подпись)

86-АБ 694057

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Курдюмов Н. П.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" октября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.238

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:686

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-152

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

М.П. (подпись)

86-АБ 694096

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

М.П. (подпись)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "26" октября 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №Ru 86306000-61

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 50,9 кв.м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нягань, мкр-н 6, д.3, кв.243

Кадастровый (или условный) номер: 86:13:0201006:693

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-146

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

86-АБ 641137

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«15» марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «15» марта 2010 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Г.Ю. Елизарова

М.П.

15 марта 2010 г.

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.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-827/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Зверева Елена Александровна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, наличным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.12.2014г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

М.П.
«18» декабря 2014г.

Страхователь:
Зверева Елена Александровна

_____ *(Зверева Е.А.)*

«18» декабря 2014г.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-710/14 от 03.10.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Центр оценки инвестиций»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***26 038,35 (Двадцать шесть тысяч тридцать восемь) рублей 35 копеек***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «03» октября 2014 года по «31» декабря 2015 года***
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	***с «22» июля 2014 г.*** *и до начала срока действия настоящего Договора*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:* *- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;* *- нарушения договора на проведение оценки.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.10.2014г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

М.П.
«03» октября 2014г.

Страхователь:
ООО «Центр оценки инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Луценко Л.Ф.)*

М.П.
«03» октября 2014г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписано (119)

сто девятнадцать листа(ов).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Л.Ф.

Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Московская обл. г. Королев 1045003366550