

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/17-102**

**от 30 июня 2017 года**

**Оценка справедливой стоимости квартир в  
количестве 12 единиц, расположенных по  
адресу: Ханты-Мансийский автономный округ  
– Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3**

*Исполнитель отчета*

 **Зверева Е.А.**

г. Королёв МО, 2017 г.

## Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	17
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	26
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общие понятия оценки	52
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	52
5.4. Согласование результатов оценки	58
5.5. Выбор подходов и методов оценки	58
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	89
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	89
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	89
VII. ВЫВОДЫ	90
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	105

**Заместителю генерального директора  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости « Территория Югра»  
госпоже Конышевой О.П.**

«30» июня 2017 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 102 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости жилых помещений в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, в т.ч.:

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

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 30 июня 2017 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого

не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

**В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее. Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**24 707 260**

**(Двадцать четыре миллиона семьсот семь тысяч двести шестьдесят) рублей,**

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 181 360
2	162	16	1	50,7	59,4	2 043 360
3	163	16	1	50,9	59,6	2 050 240
4	195	7	1	50,9	56,5	2 067 900
5	200	8	1	50,9	56,5	2 067 900
6	205	9	1	51,1	56,7	2 075 220
7	209	1	1	50,5	56,1	1 907 400
8	228	6	1	50,6	56,2	2 056 920
9	232	6	1	50,8	56,4	2 064 240
10	233	7	1	50,6	56,2	2 056 920
11	238	8	1	50,9	56,5	2 067 900
12	243	9	1	50,9	56,5	2 067 900

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

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

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 102 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

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

Жилые помещения в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, в т.ч.:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Номер квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджии (балкона), кв. м	Площадь квартиры без учета лоджии (балкона), кв. м
1	156	2	1	15	59,6	50,9
2	162	2	1	16	59,4	50,7
3	163	2	1	16	59,6	50,9
4	195	3	1	7	56,5	50,9

№ п/п	Номер квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджии (балкона), кв. м	Площадь квартиры без учета лоджии (балкона), кв. м
5	200	3	1	8	56,5	50,9
6	205	3	1	9	56,7	51,1
7	209	4	1	1	56,1	50,5
8	228	4	1	6	56,2	50,6
9	232	4	1	6	56,4	50,8
10	233	4	1	7	56,2	50,6
11	238	4	1	8	56,5	50,9
12	243	4	1	9	56,5	50,9
<b>Итого 12 квартир</b>					<b>686,2</b>	<b>609,7</b>

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии свидетельств о государственной регистрации права на каждую квартиру;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

**3. Имущественные права на объекты оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **30 июня 2017 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **30 июня 2017 г.**

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка.**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.

результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

### 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и 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	1037708029633

регистрационный номер (ОГРН)

Дата присвоения ОГРН

27.05.2003 г.

**Сведения об оценщике**

Общие сведения об Оценщике	<b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:syrkina@ramb-price.ru">syrkina@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

**1.7. Основные факты и выводы****Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком  
оценки объектов оценки

Техническое задание № 102 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке  
имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «17» декабря 2012 г.

Дата составления отчета

30 июня 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКР-ТЮ/17-102

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

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

жилые помещения в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий)  
686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади  
балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу:  
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, в т.ч.:

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

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
85	86:13:0201006:581	не использовался	2 181 360	не использовался	2 181 360

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
156	86:13:0201006:587	не использовался	2 043 360	не использовался	2 043 360
162	86:13:0201006:609	не использовался	2 050 240	не использовался	2 050 240
163	86:13:0201006:719	не использовался	2 067 900	не использовался	2 067 900
195	86:13:0201006:671	не использовался	2 067 900	не использовался	2 067 900
200	86:13:0201006:710	не использовался	2 075 220	не использовался	2 075 220
205	86:13:0201006:648	не использовался	1 907 400	не использовался	1 907 400
209	86:13:0201006:643	не использовался	2 056 920	не использовался	2 056 920
228	86:13:0201006:694	не использовался	2 064 240	не использовался	2 064 240
232	86:13:0201006:688	не использовался	2 056 920	не использовался	2 056 920
233	86:13:0201006:686	не использовался	2 067 900	не использовался	2 067 900
238	86:13:0201006:693	не использовался	2 067 900	не использовался	2 067 900
<b>Итого</b>	<b>Итого</b>				<b>24 707 260</b>

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

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

#### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 3.	Копии. Представлены в Приложении 3.

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, 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.

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например,

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

#### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

*Рыночный подход.* При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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.

В настоящем отчете объектами оценки являются жилые помещения в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 15, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 156, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:581;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,7 кв. м., этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 162, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:587;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 163, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:609;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 195, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:719;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 200, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:671;
- квартира, назначение: жилое, площадь 51,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 205, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:710;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,5 кв. м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 209, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:648;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,6 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 228, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:643;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,8 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 232, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:694;

- квартира, назначение: жилое, площадь 50,6 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 233, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:688;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 238, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:686;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 243, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:693.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **Имущественные права, связанные с объектами оценки.**

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

**Таблица 2.**

**Данные о балансовой стоимости объектов оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:13:0201006:581	2 330 360
86:13:0201006:587	2 179 980
86:13:0201006:609	2 187 320
86:13:0201006:719	2 209 150
86:13:0201006:671	2 209 150
86:13:0201006:710	2 216 970
86:13:0201006:648	2 036 430
86:13:0201006:643	2 197 420
86:13:0201006:694	2 205 240
86:13:0201006:688	2 197 420
86:13:0201006:686	2 209 150
86:13:0201006:693	2 209 150

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

### **2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки**

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	квартира

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

#### 2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



Таблица 5.

## Характеристики местоположения объектов недвижимости

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	3	3	57,12	н/д

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

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

3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Таблица 6.

## Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>1. Старый фонд</b> , в том числе:	
<b>Старый фонд</b>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
<b>2. Массовое жильё советской постройки</b> , в том числе:	
<b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
<b>Хрущёвки</b>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
<b>Брежневки</b>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных

Наименование класса	Базовые объекты группы
	<p>железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют</p>
<b>Гостинки (малосемейки)</b>	<p>Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p>
<b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b>	<p>Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p>
<b>Улучшенная планировка</b>	<p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>
<p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>	
<b>Современное жилье эконома класса</b>	<p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p>
<b>Современное жилье комфорт-класса</b>	<p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконома-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p>	
<b>Современное жилье бизнес класса</b>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла.</p>

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>Современное элитное жилье</b>	<p>Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>
<b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b>	<p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p>
<b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b>	<p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
86:13:0201006:581	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/16 (промежуточный)	1	50,9	59,6	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:587	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/16 (последний)	1	50,7	59,4	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:609	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/16 (последний)	1	50,9	59,6	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:719	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	1	50,9	56,5	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:671	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	1	50,9	56,5	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:710	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	1	51,1	56,7	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:648	массовое современное жилье	хорошее	блоки/монолит	1/16 (первый)	1	50,5	56,1	требует ремонта	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
86:13:0201006:643	эконом-класса массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/16 (промежуточный)	1	50,6	56,2	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:694	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/16 (промежуточный)	1	50,8	56,4	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:688	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	1	50,6	56,2	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:686	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	1	50,9	56,5	требует ремонта	без отделки
86:13:0201006:693	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	1	50,9	56,5	требует ремонта	без отделки

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

Внешний и внутренний вид квартир, представлены на фото 1 - 13.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

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

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

Таблица 8.

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости**

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

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

**Таблица 10.****Данные о других характеристиках объектов недвижимости**

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

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

**2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки**

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

#### 3.2.1. Анализ влияния 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 недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2016 г.**

### **Мировая конъюнктура**

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиционная активность и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре

динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

#### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

#### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

#### Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

#### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на

1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 <sup>6)</sup>	47 054 <sup>7)</sup>	36 703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5	279,2 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3 <sup>6)</sup>	191,4 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

7) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по итогам 2016 г.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в 2016 году характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 12.

Таблица 12.

### Динамика социально-экономического развития

Показатели	Январь-декабрь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,5	100,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,3	102,5
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	93,6	100,3
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	44538,3	43169,0*
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	95,1	89,5*
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	90,7	91,0
Индекс физического объема платных услуг населению, %	96,2	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	113,4	108,5
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	1988,0	1700,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	14,4	12,0

\*предварительные данные.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye>

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 13.

Таблица 13.

### Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Январь-декабрь	
	2015	2016
Индекс производства, в том числе:	97,5	100,5
Добыча полезных ископаемых	97,2	100,5
Обрабатывающие производства, из них:	103,1	99,6
производство готовых металлических изделий	286,8	102,4
производство транспортных средств и оборудования	74,9	109,6
производство нефтепродуктов	102,6	100,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	89,0	97,4
производство пищевых продуктов, включая напитки	102,3	97,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	96,7	102,1

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye>

### **Добыча полезных ископаемых (нефти и газа)**

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти.

За январь-декабрь 2016 года в автономном округе добыто 239,2<sup>2</sup> млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 января 2017 года накопленная добыча нефти – 11207,4 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 43,6 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть»,

ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти три компании добывают 78,8 % всей нефти

<sup>2</sup> По информации Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпильмана»

автономного округа.

Объем эксплуатационного бурения за январь-декабрь 2016 года – 15738,4 тыс. м (январь-декабрь 2015 года – 13499,5 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 6318,9 тыс. м (40,1 % от всего объема работ по автономному округу).

В эксплуатацию введено 4188 новых добывающих скважин (январь-декабрь 2015 года – 3551). Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 4 нефтяные компании: ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 87,2 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

В 2016 году введено в разработку 7 новых месторождений, в том числе нефтяное месторождение Кондинское, введенное в эксплуатацию АО «НК «Конданефть» в феврале 2016 года, которое в результате реализации мероприятий «дорожной карты»<sup>3</sup> введено на 1 год раньше срока, установленного лицензионным соглашением.

Добыча газа природного и попутного составила 34,5 млрд. куб. м, что на 1,8 % больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

В январе-декабре 2016 года произведено 92,6 млрд. кВтч электроэнергии, что на 1,6 % больше соответствующего периода 2015 года.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми за январь-декабрь 2016 года переработано 6,1 млн. тонн нефти (январь-декабрь 2015 года – 5,9 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-декабрю 2015 года на 1,6 % до 95,5 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализации мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Девятью газоперерабатывающими заводами переработано 23,7 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-декабрь 2015 года – 24,6 млрд. куб. м газа).

Основная доля (69,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПП ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

### **Строительство**

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-декабрь 2016 года – 167,4 млрд. рублей или 89,5 % к 2015 году<sup>4</sup>. Введено 803 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 13,7 %<sup>5</sup>.

Одним из инструментов, направленных на решение задач, поставленных Президентом Российской Федерации по улучшению жилищных условий населения, является государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016-2020 годах».

Общее количество семей, получивших меры государственной поддержки за январь-декабрь 2016 года, – 7556 в том числе по видам:

- кредитные договоры на приобретение жилья с компенсацией части процентной ставки заключены с 1583 семьями;
- субсидии (выплаты) предоставлены 1567, в том числе 1000 молодым семьям, 129 гражданам из числа очередников, работников бюджетной сферы, молодых ученых, 111 семьям, имеющим 3 и более детей, и семьям, имеющим детей-инвалидов, 137 гражданам из числа коренных малочисленных народов Севера, 136 инвалидам и ветеранам боевых действий, 43 гражданам для выезда за пределы автономного округа, 9 ветеранам Великой Отечественной войны, 2 участникам накопительной ипотеки;
- государственные жилищные сертификаты реализованы 163 гражданами;
- социальные выплаты по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно получили 135 многодетных семей;
- переселение из зоны береговой линии, подверженной абразии 8 семей, число семей, проживающих и приспособленных для проживания строений, сократилось на 879 семей;
- получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства 348 многодетных семей;
- приобретение для переселения из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, 84 жилых помещения, площадью 4842,0 кв. м;

<sup>3</sup> Распоряжение Правительства автономного округа от 20.11.2015 №667-рп «Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты) «Ввод в разработку участков недр, включающих Кондинское и Западно-Эргинское нефтяные месторождения»

<sup>4</sup> Предварительные данные Росстата. В соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 года № 671-р, информация будет уточнена 16 июня 2017 года

<sup>5</sup> Оценка Депстроя Югры

- субсидии муниципальным образованиям из бюджета автономного округа на приобретение жилья для переселения граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и жилых домов, признанных аварийными, на обеспечение жильем граждан, состоящих на учете для его получения на условиях социального найма, на обеспечение работников бюджетной сферы служебным жильем и общежитиями, а также формирование маневренного жилищного фонда. Органами местного самоуправления муниципальных образований приобретено 2789 жилых помещений общей площадью 149,1 тыс. кв. м.

В рейтинге регионов РФ по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ второе место<sup>6</sup>.

В целях доступности ипотечного кредитования всем жителям Югры в соответствии с поручением Президента РФ сформированы специальные условия ипотечного кредитования. Например, в целях стимулирования строительства жилья с 2015 года расширен перечень участников, которые могут претендовать на компенсацию процентной ставки по ипотечному кредиту. Участники прежних жилищных программ, купившие жилье с господдержкой в виде компенсации процентной ставки, получают возможность приобрести жилье большей площади и получить компенсацию по новому ипотечному кредиту при условии приобретения жилья в новостройке. В 2016 году приобрели жилые помещения большей площадью – 97 семей.

В целях улучшения жилищных условий в 2016 году продолжалась работа по формированию фонда арендного жилья. Для привлечения инвесторов и формирования рынка доступного жилья Правительством автономного округа с 1 января 2014 года проекты в области доступного арендного жилья освобождены от уплаты налога на имущество. Льгота предоставляется тем инвесторам, которые не превысят официально установленную предельную стоимость найма.

С участием ОАО «Ипотечное агентство Югры» построены 4 арендных дома в г. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,7 тыс. кв. м, включающих 604 меблированные квартиры. Среднегодовая загрузка домов до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2- комнатные квартиры.

Анализ представленных выше данных показывает, что динамика объемов промышленного, сельскохозяйственного производства, а также инвестиций в основной капитал в регионе – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли, платных услуг населению. Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что может оказывать негативное влияние на рынок недвижимости.

### 3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен в указных населенных пунктах представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./а.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500

<sup>6</sup> Информация Центробанка РФ и Росстата за январь-ноябрь 2016 года

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34
Срок окупаемости, лет.					
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru) 3. Расчеты оценщика.

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

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

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

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

#### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

#### Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация

рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа		
	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	промежуточные, последние, первые этажи
	количество комнат объекта недвижимости	однокомнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источника информации использовались информационный сайт:

- <https://www.avito.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 12 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24.

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

Таблица 17.

## Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 12	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 12	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все объекты анализа с 1 по 12	ЦЗ № 3	ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/16 (промежуточный)	1	50,60	56,20	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/16 (промежуточный)	1	50,90	59,60	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/16 (последний)	1	50,70	59,40	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/16 (последний)	1	50,90	59,60	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	1	51,10	56,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	1/16 (первый)	1	50,50	56,10	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/16 (промежуточный)	1	50,80	56,40	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	1	50,60	56,20	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/16 (промежуточный)	1	50,90	56,50	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа с 1 по 12	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа с 1 по 12	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все объекты анализа с 1 по 12	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

**Данные о цене объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 1	2 107 500	37 500
Объект анализа 2	2 235 000	37 500
Объект анализа 3	2 227 500	37 500
Объект анализа 4	2 235 000	37 500
Объект анализа 5	2 118 750	37 500
Объект анализа 6	2 118 750	37 500
Объект анализа 7	2 126 250	37 500
Объект анализа 8	2 103 750	37 500
Объект анализа 9	2 115 000	37 500
Объект анализа 10	2 107 500	37 500
Объект анализа 11	2 118 750	37 500
Объект анализа 12	2 118 750	37 500
	мин	37 500
	макс	37 500
	среднее	37 500
	медиана	37 500
	стандартное отклонение	0

\* - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет 37 500 руб./кв. м.

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 недвижимость.

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 строящихся объектов.

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 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 уравнивании 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:

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

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

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. 25).

Таблица 25.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о

рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - 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.

*Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:*

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

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

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

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

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

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

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

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

- о 5-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 2-х комнатных квартир;
- о 5-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 3-х комнатных квартир.

Количество объектов анализа недостаточно для формирования регрессионной модели.

[2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.](#)

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 26.

**Таблица 26.**

<b>Стадии строительной готовности объектов недвижимости</b>	
<b>Наименование стадии строительной готовности</b>	<b>Описание стадии строительной готовности</b>
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. 27.

**Таблица 27.**

<b>Тип объекта недвижимости</b>	<b>Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости</b>		
	<b>Продажа</b>		
	<b>Min значение</b>	<b>Max значение</b>	<b>Среднее значение</b>
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](http://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. 28.

Таблица 28.

**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](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://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. 29.

Таблица 29.

**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](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости**

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

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости**

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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

Таблица 33.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**2.6. Местоположение объекта.**

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

Таблица 34.

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

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

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

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

Таблица 35.

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

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

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

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

### 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

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

Таблица 38.

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

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

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

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

Таблица 39.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

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

Таблица 40.

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

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

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

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

Таблица 41.

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

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

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

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

Таблица 44.

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

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

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

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

Таблица 45.

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

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

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

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

1. Динамика рынка. За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.
2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости региона
  - на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
  - на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.
6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены в табл. 14.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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 неустрашимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
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	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных 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	Затратный подход не используется.
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	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

#### Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	37 500	37 500	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	37 500	37 500	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	37 500	37 500	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	37 500	37 500	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	37 500	37 500	0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. 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 недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

## 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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 156 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,6	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 162 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,7	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,4	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 163 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,6	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 195 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 200 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	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
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 205 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	51,1	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,7	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 209 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,5	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,1	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 228 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,6	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,2	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	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
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 232 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,8	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,4	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 233 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,6	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,2	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 238 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась					
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 243 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	50,6	50,9	50,7	50,9	50,9	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
- поправку на физические характеристики (в части расположения этажа).

Описание проведенных корректировок (поправок).Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

**Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости**

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 5,2%, как среднее значение для массового современного жилья.

Поправка на физические характеристики (в части расположения этажа).

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

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

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

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 51.

Таблица 51.

**Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)**

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,93	0,99
средний (промежуточный) этаж	1,07	1,00	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1,00

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

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 50.

Для оцениваемых квартир объекты-аналоги расположены как на промежуточных этажах, так и на последних, в то время оцениваемые квартиры расположены на промежуточных, последних этажах и первом этажах.

Таким образом, поправка на этаж расположения между объектами-аналогами, расположенными на промежуточных этажах и оцениваемыми квартирами, расположенными на последних этажах, принята равной среднему значению в размере (минус) 6%, а для объектов-аналогов расположенных на последних этажах и оцениваемыми квартирами, расположенными на промежуточных этажах, принята равной среднему значению в размере 6%.

Для квартиры расположенной на первом этаже и между объектами-аналогами, расположенными на промежуточных этажах поправка принята равной среднему значению в размере (минус) 7%, а для объектов-аналогов, расположенных на последних этажах - в размере (минус) 1%

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

### Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 156</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 162</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 417,0	33 417,0	35 550,0	35 550,0	33 417,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 417,0	33 417,0	35 550,0	35 550,0	33 417,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 195</b>					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 200</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 205</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 209</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-1,0	-1,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 062,0	33 062,0	35 195,0	35 195,0	33 062,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 228</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 232</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 233</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 238</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 243</b>					
Площадь, кв. м	56,2	59,6	59,4	59,6	56,5
Цена, руб.	2 107 500,0	2 235 000,0	2 227 500,0	2 235 000,0	2 118 750,0
Удельная цена, руб./кв.м.	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0	37 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0	35 550,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	6,0	0,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 550,0	35 550,0	37 683,0	37 683,0	35 550,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

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

#### Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

#### Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 156</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 162</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 417	33 417	35 550	35 550	33 417
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 083	4 083	1 950	1 950	4 083
Суммарное отклонение, руб./кв. м	16 149				
Веса, %	18,6792	18,6792	21,9812	21,9812	18,6792
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	34 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 417	33 417	35 550	35 550	33 417
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 083	4 083	1 950	1 950	4 083

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	16 149				
Веса, %	18,6792	18,6792	21,9812	21,9812	18,6792
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	34 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 195</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 200</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 205</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 209</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 062	33 062	35 195	35 195	33 062
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 438	4 438	2 305	2 305	4 438
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 924				
Веса, %	18,8100	18,8100	21,7850	21,7850	18,8100
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	34 000				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 228</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573

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	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 232</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 233</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 238</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 243</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 550	35 550	37 683	37 683	35 550
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 950	1 950	183	183	1 950
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 216				
Веса, %	17,1573	17,1573	24,2640	24,2640	17,1573
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{prod},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта оценки (с учетом площади балконов), кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	156	15	1	59,6	36 600	2 181 360
2	162	16	1	59,4	34 400	2 043 360
3	163	16	1	59,6	34 400	2 050 240
4	195	7	1	56,5	36 600	2 067 900
5	200	8	1	56,5	36 600	2 067 900
6	205	9	1	56,7	36 600	2 075 220
7	209	1	1	56,1	34 000	1 907 400
8	228	6	1	56,2	36 600	2 056 920
9	232	6	1	56,4	36 600	2 064 240
10	233	7	1	56,2	36 600	2 056 920
11	238	8	1	56,5	36 600	2 067 900
12	243	9	1	56,5	36 600	2 067 900
<b>Итого</b>						<b>24 707 260</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

### 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**24 707 260руб.,**

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 181 360
2	162	16	1	50,7	59,4	2 043 360
3	163	16	1	50,9	59,6	2 050 240
4	195	7	1	50,9	56,5	2 067 900
5	200	8	1	50,9	56,5	2 067 900
6	205	9	1	51,1	56,7	2 075 220
7	209	1	1	50,5	56,1	1 907 400
8	228	6	1	50,6	56,2	2 056 920
9	232	6	1	50,8	56,4	2 064 240
10	233	7	1	50,6	56,2	2 056 920
11	238	8	1	50,9	56,5	2 067 900
12	243	9	1	50,9	56,5	2 067 900

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

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее. Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 12 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 686,20 (Шестьсот восемьдесят шесть и две десятых) кв. м., общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 609,70 (Шестьсот девять и семь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**24 707 260**

*(Двадцать четыре миллиона семьсот семь тысяч двести шестьдесят) рублей,*

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 181 360
2	162	16	1	50,7	59,4	2 043 360
3	163	16	1	50,9	59,6	2 050 240
4	195	7	1	50,9	56,5	2 067 900
5	200	8	1	50,9	56,5	2 067 900
6	205	9	1	51,1	56,7	2 075 220
7	209	1	1	50,5	56,1	1 907 400
8	228	6	1	50,6	56,2	2 056 920
9	232	6	1	50,8	56,4	2 064 240
10	233	7	1	50,6	56,2	2 056 920
11	238	8	1	50,9	56,5	2 067 900
12	243	9	1	50,9	56,5	2 067 900

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

Оценщик

*Зверева* Е.А. Зверева

Генеральный директор

*Луценко* Р.С. Луценко



**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

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

**2. Справочная литература**

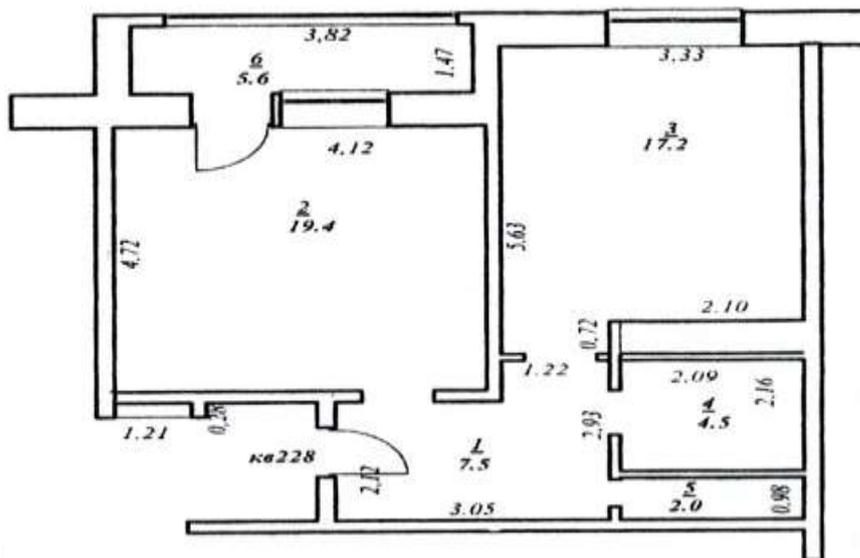
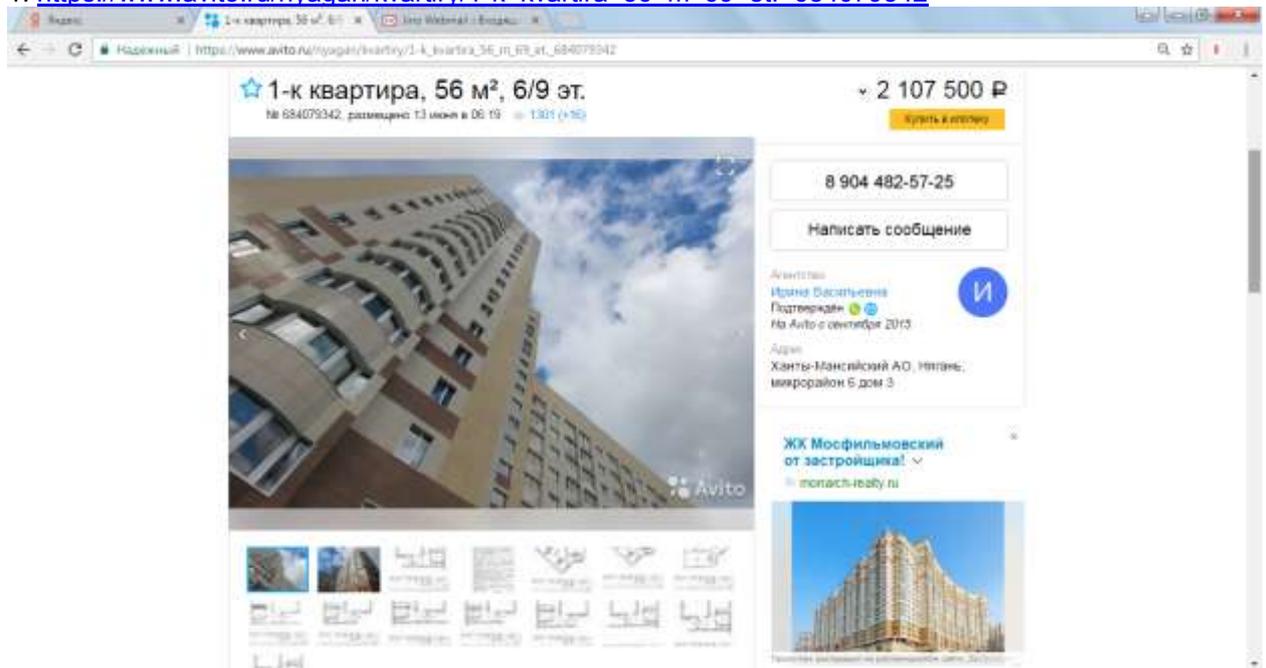
1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
7. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://www.etakom.ru>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), и др.

**3. Методическая литература**

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

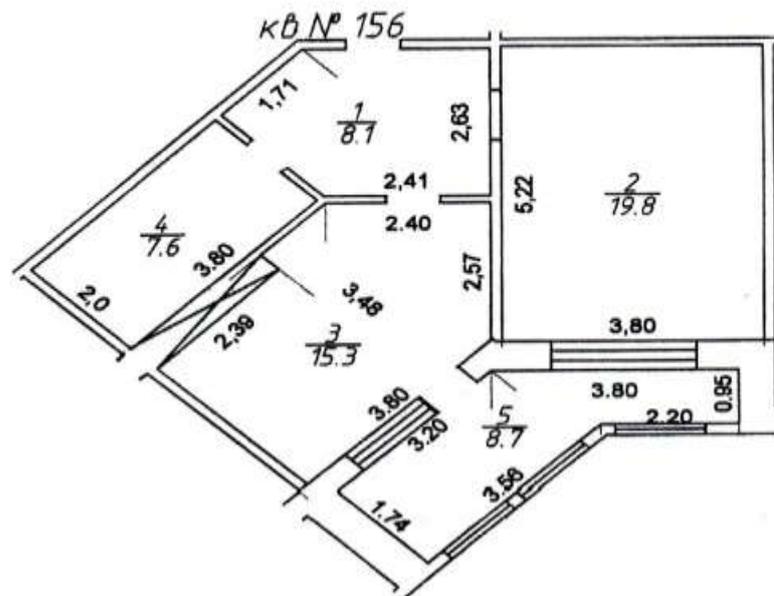
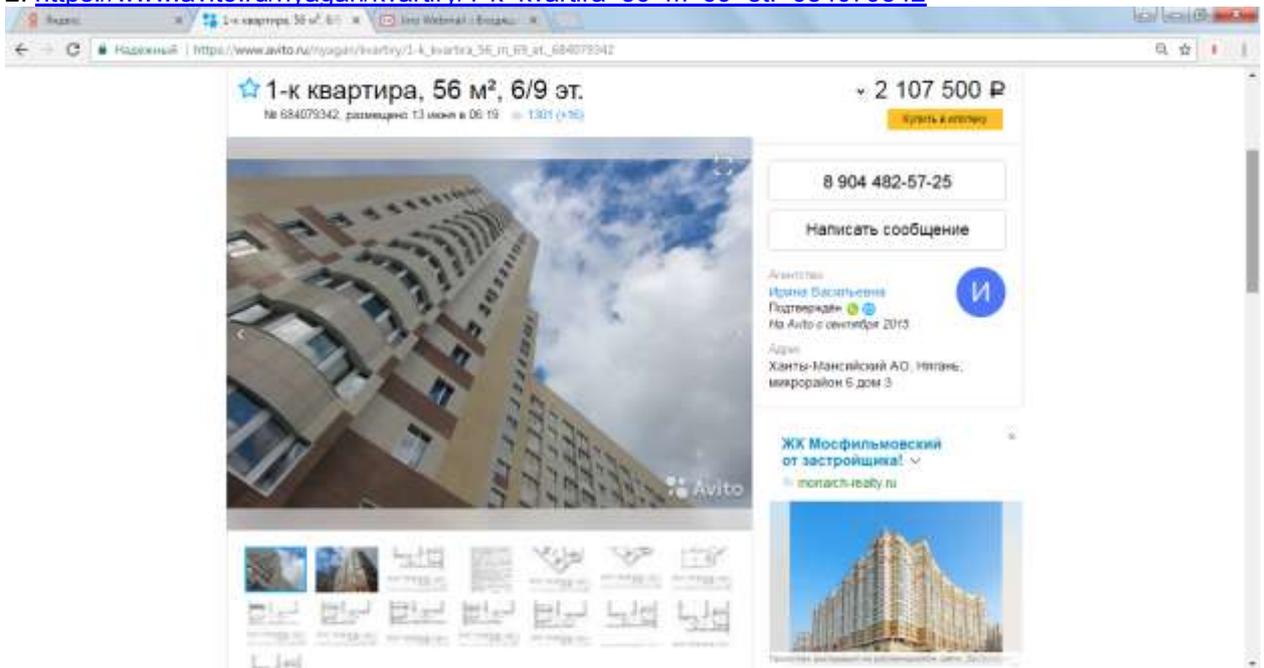
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

1. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



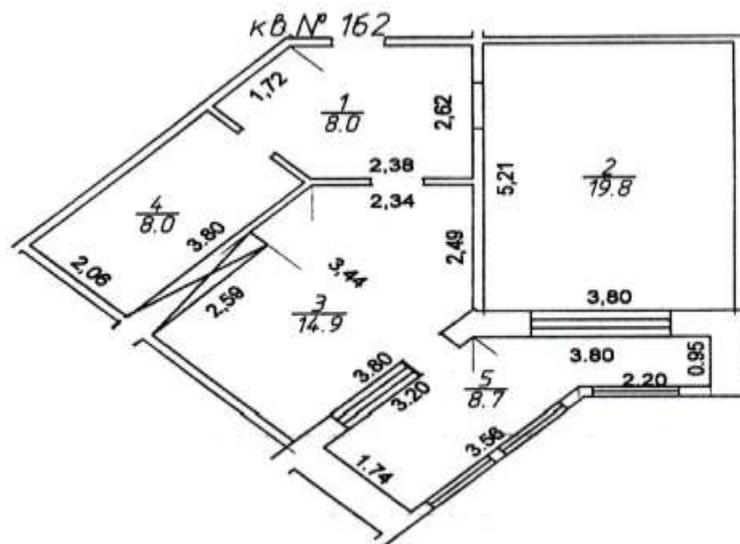
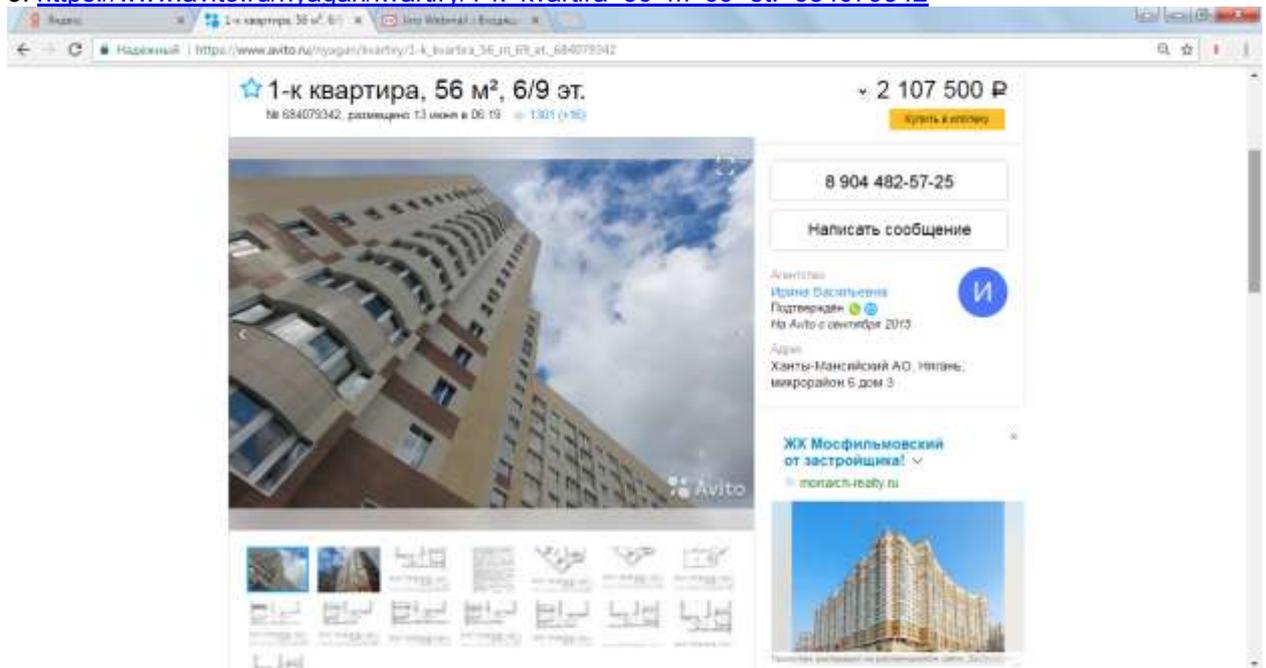
Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
228	1	6	19,40	5,60	50,60	56,20	37 500	2 107 500

2. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



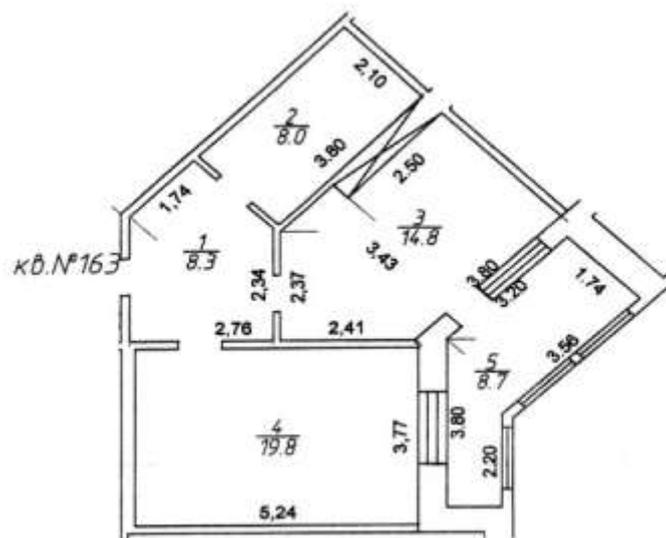
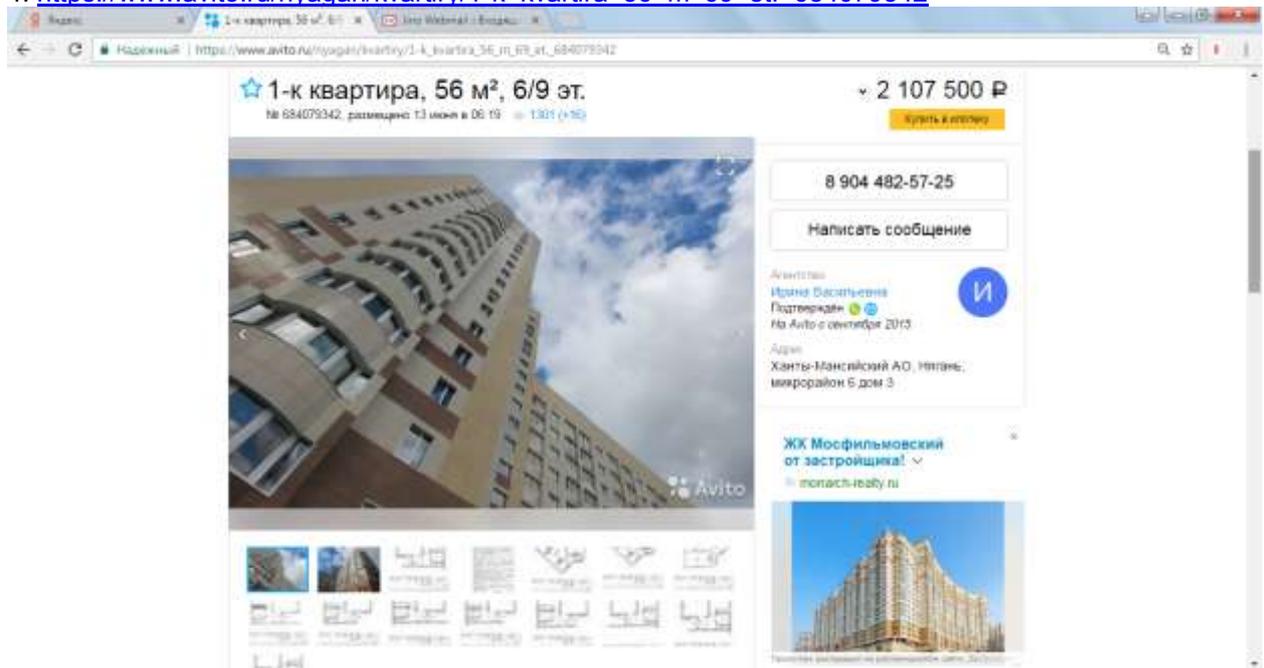
Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
156	1	15	19,80	8,70	50,90	59,60	37 500	2 235 000

3. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
162	1	16	19,80	8,70	50,70	59,40	37 500	2 227 500

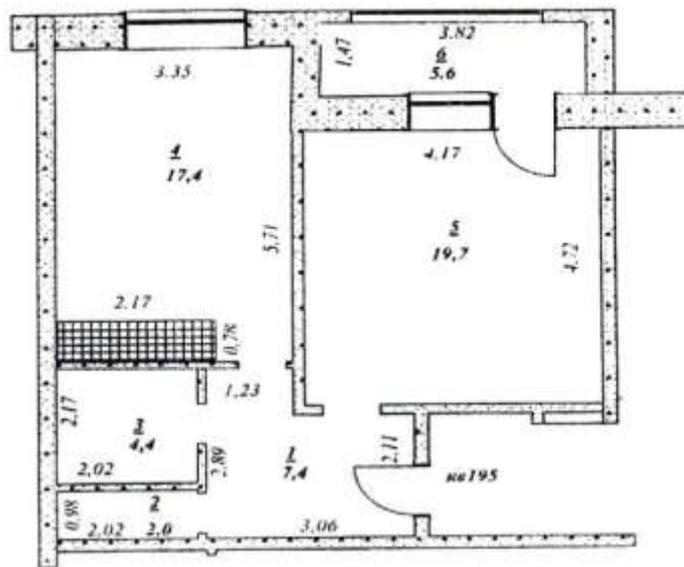
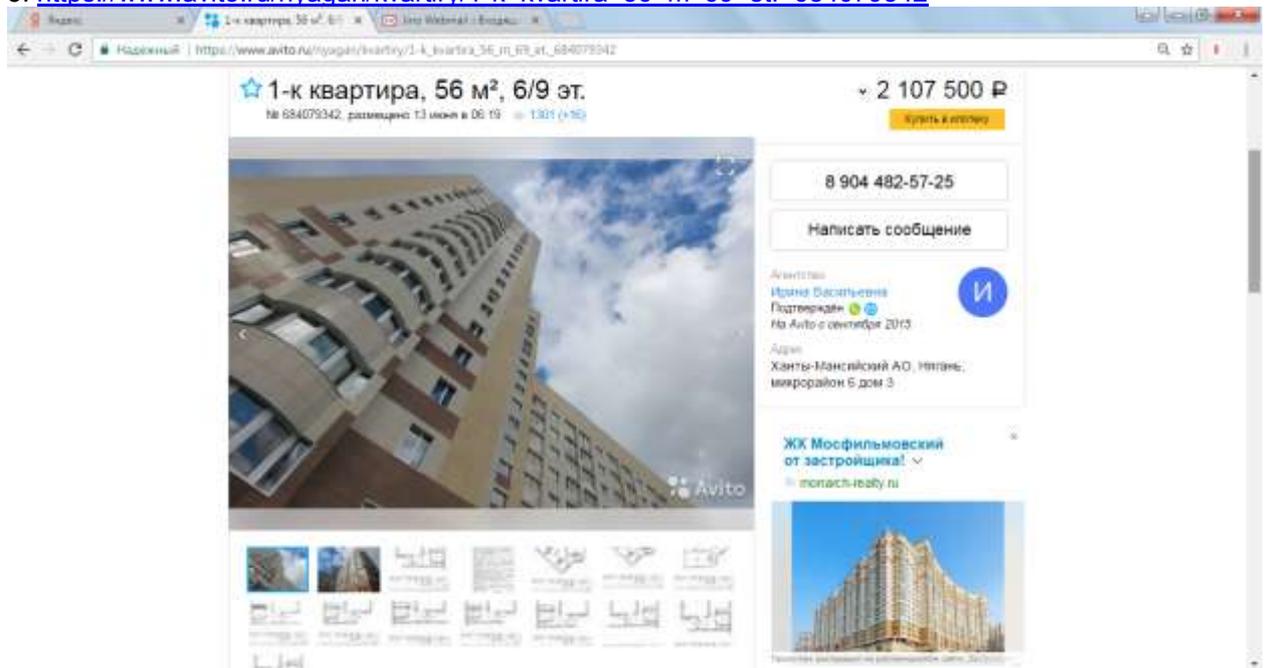
4. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
163	1	16	19,80	8,70	50,90	59,60	37 500	2 235 000



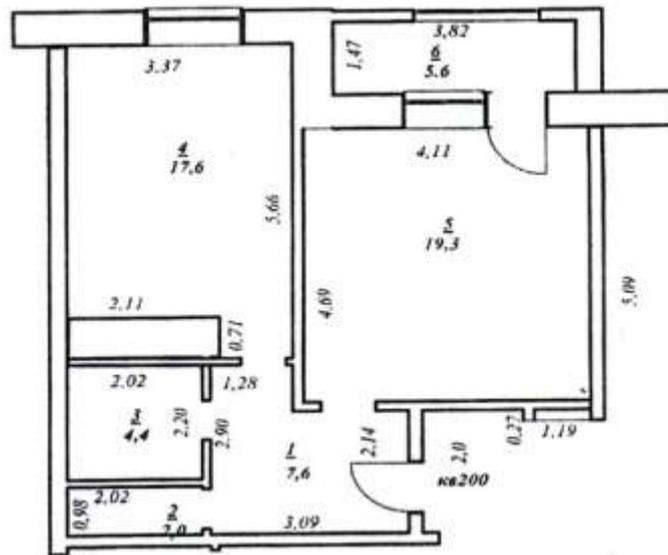
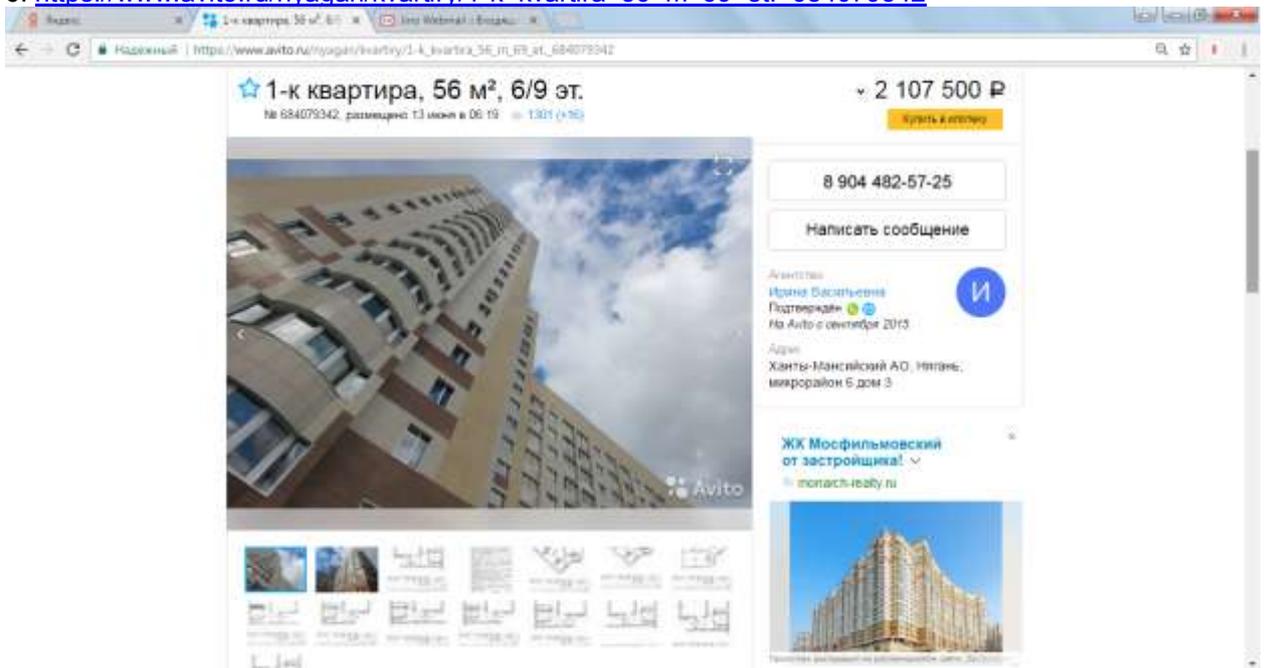
5. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
195	1	7	19,70	5,60	50,90	56,50	37 500	2 118 750



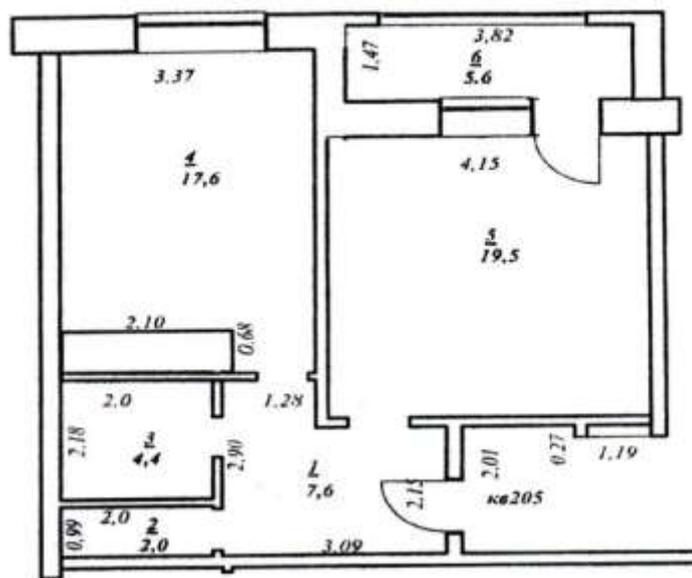
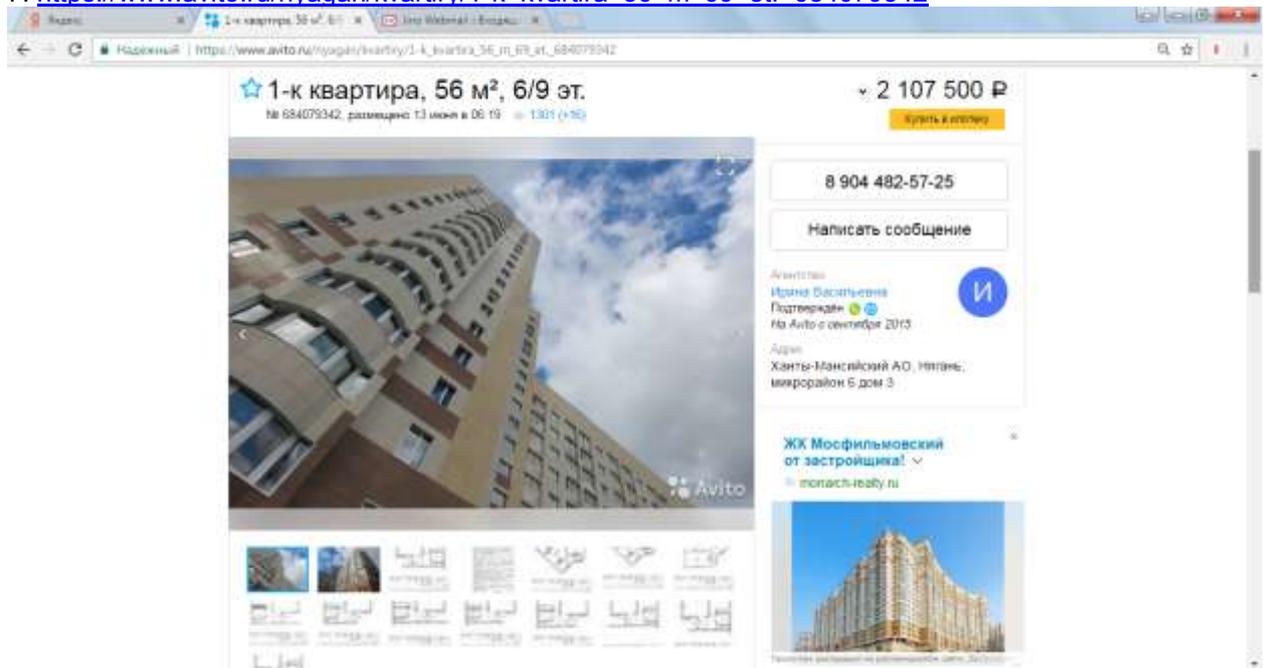
6. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К-1,0	Общая площадь (без учета лоджии)	Общая площадь (с учетом лоджии с К-1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К-1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
200	1	8	19,30	5,60	50,90	56,50	37 500	2 118 750

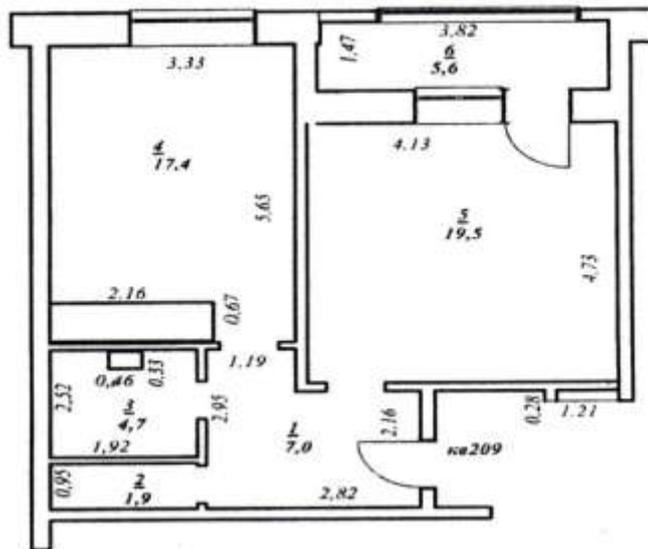
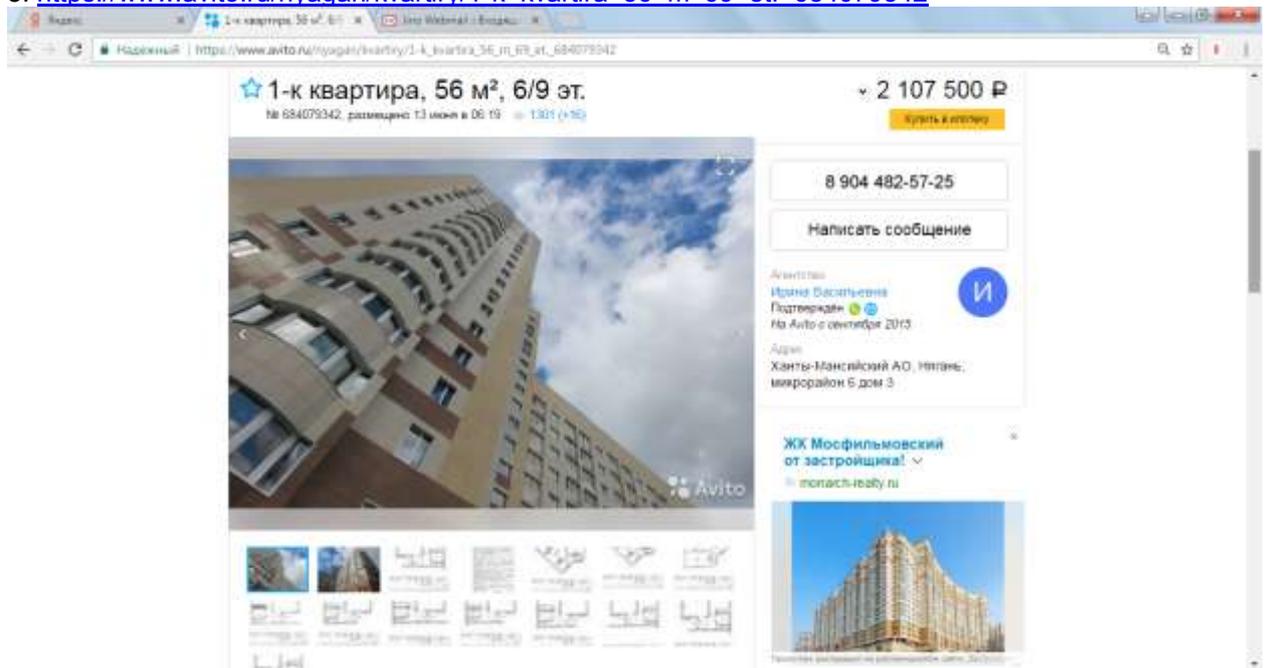


7. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
205	1	9	19,50	5,60	51,10	56,70	37 500	2 126 250

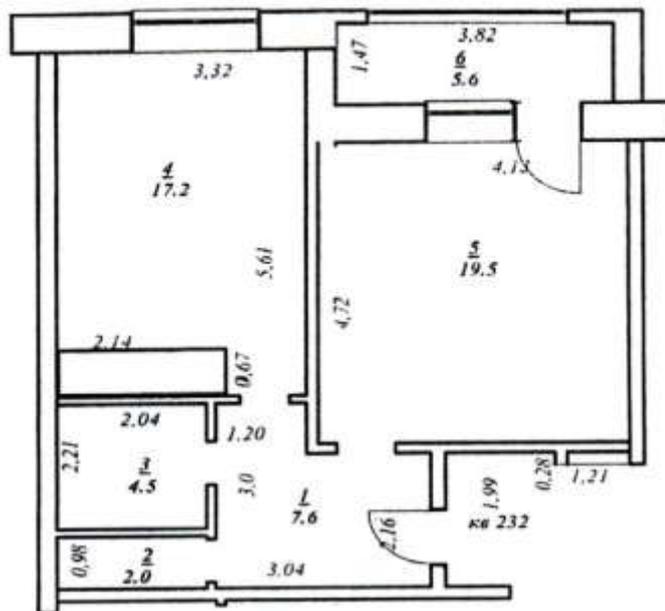
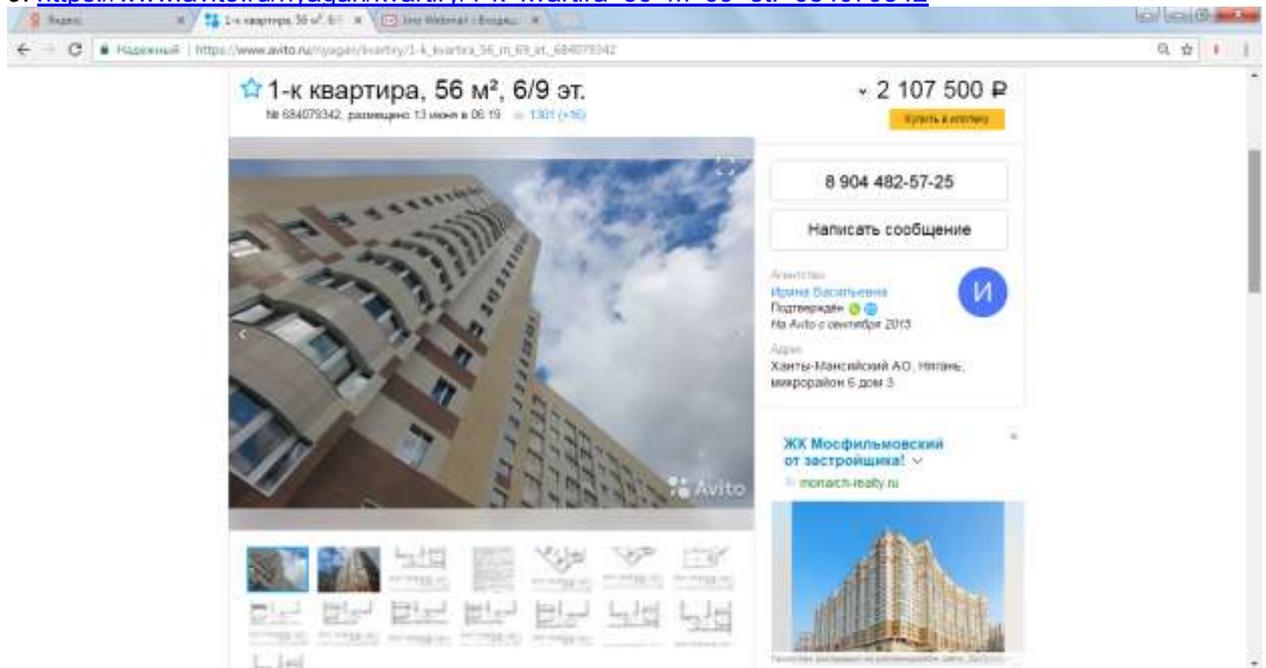
8. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Интерквартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К-1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К-1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К-1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
209	1	1	19,50	5,60	50,50	56,10	37 500	2 103 750



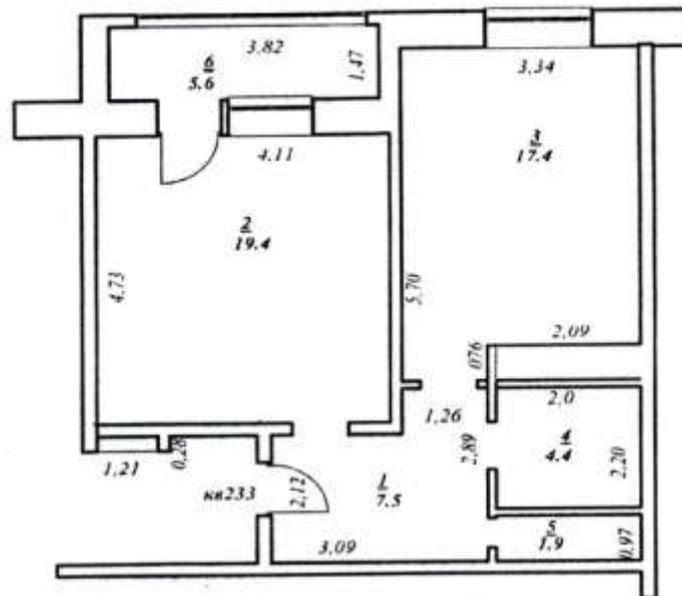
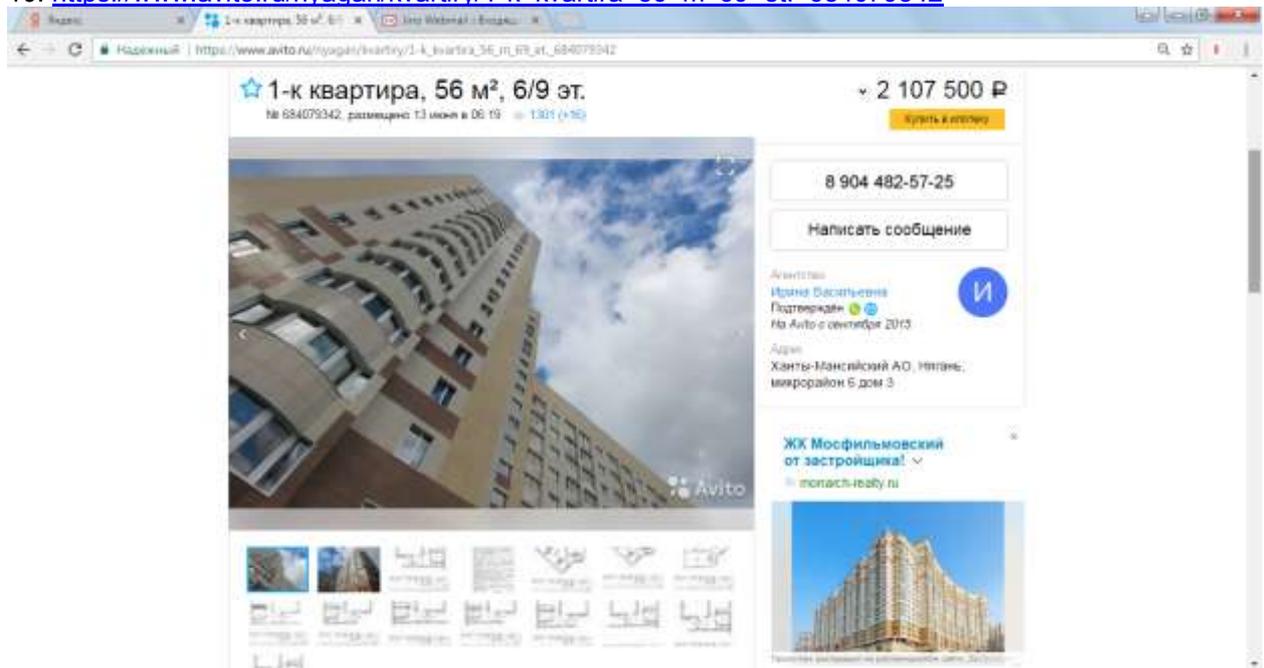
9. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К=1,0	Общая площадь (без учета лоджии)	Общая площадь (с учетом лоджии с К=1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К=1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
232	1	6	19,50	5,60	50,80	56,40	37 500	2 115 000



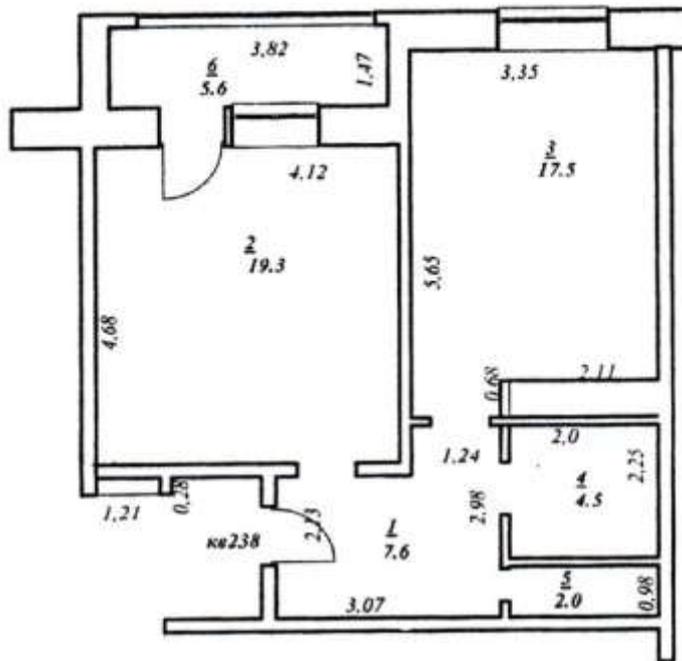
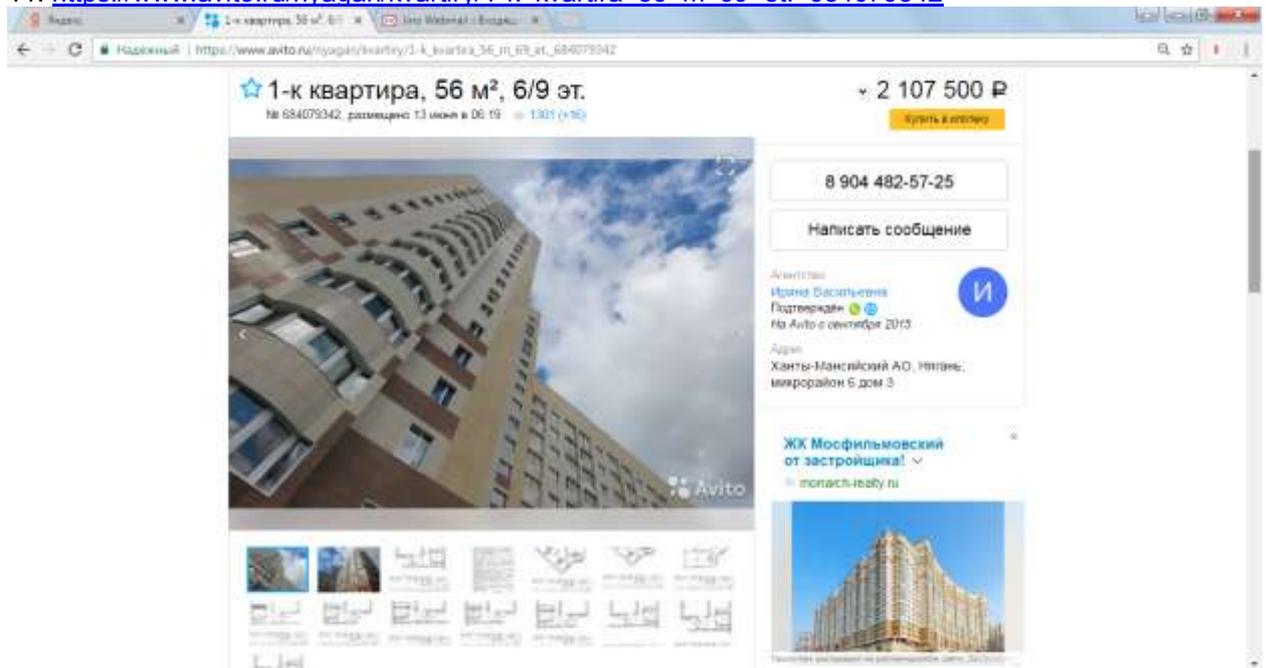
10. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К-1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К-1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К-1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
233	1	7	19,40	5,60	50,60	56,20	37 500	2 107 500

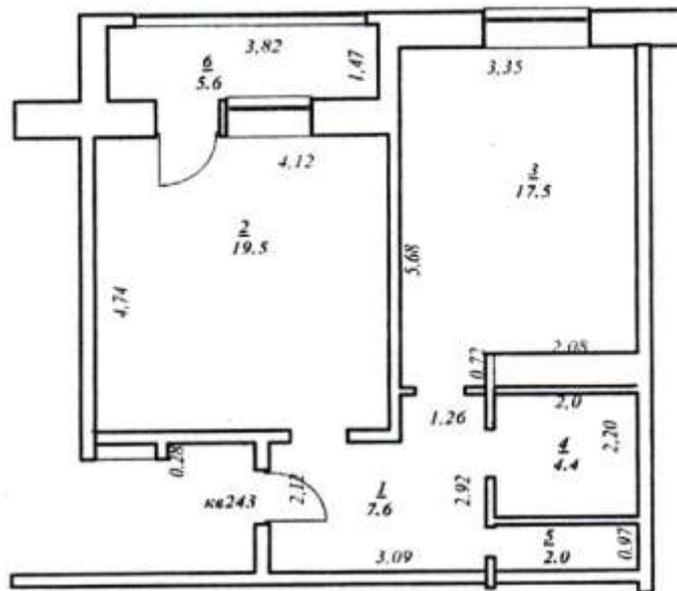
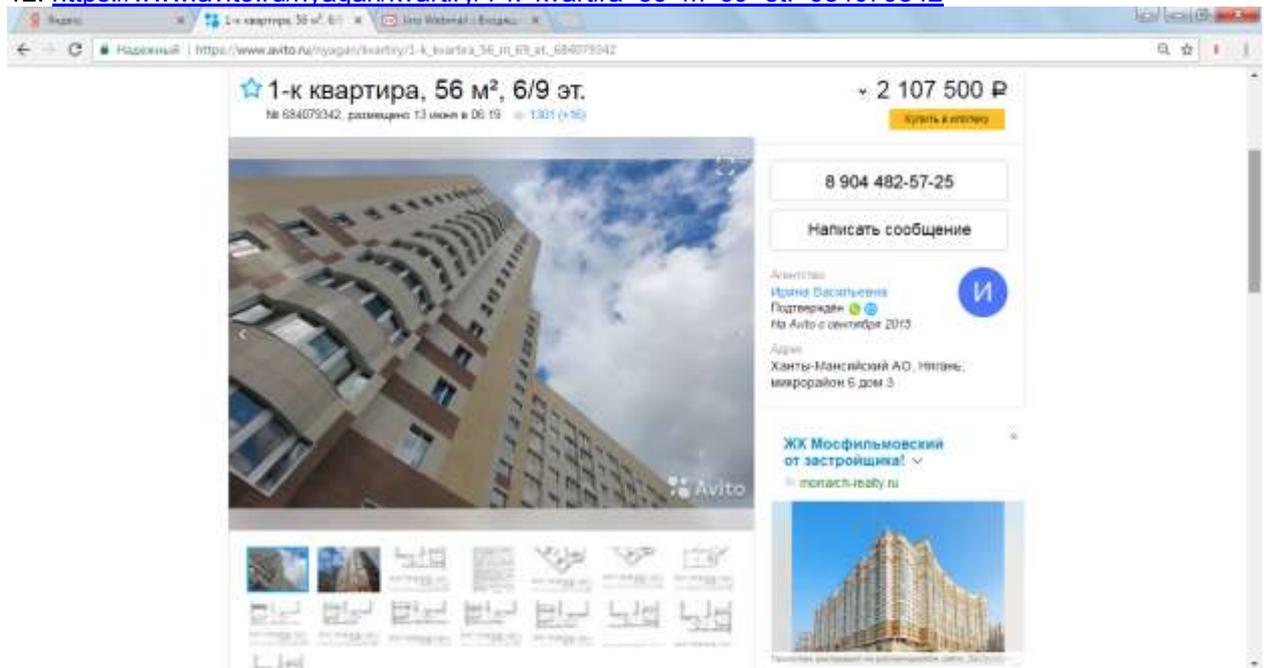


11. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К-1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К-1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К-1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
238	1	6	19,30	5,60	50,90	56,50	37 500	2 118 750

12. [https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_56\\_m\\_69\\_et\\_684079342](https://www.avito.ru/nyagan/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_69_et_684079342)



Номер квартиры	Код по докмет	Этаж	Жилая площадь	Площадь лоджии с К-1,0	Общая площадь (без учета лоджий)	Общая площадь (с учетом лоджии с К-1,0)	Стоимость (с учетом лоджии с К-1,0), руб.	
							1 кв.м	квартиры
243	1	9	19,50	5,60	50,00	56,50	37 500	2 118 750



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



# 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.



86-AB 694017



86

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.





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. 

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.



  
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.   
М.П. (подпись)

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 





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: "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)



**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

Курдомов Н. П.



(подпись)

86-АВ 694057



86

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)



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.



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







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**«КАДАСТР-ОЦЕНКА»**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков  
**«Кадастр-оценка»**

**№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.  
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»**

### УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Луцкена Т.Ю.  
8(495) 989-23-59;  
8(495) 915-06-76



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

**«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

**ЗВЕРЕВА**

**ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево  
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

ПОЛИС № 0991R/776/91136/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91136/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

## Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

Адрес регистрации и/или ИНН: 141067, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Комитетский Лес ул, дом № 18, корпус 1, квартира 255

### Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжный Страхотщником) факт причинения ущерба деятельности (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленным вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

### Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Кожемьякин А.А./  
Дов. №9287/14 от 19 ноября 2014 г.

Страхователь: /Зверева Елена Александровна/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.

**П О Л И С № 0991R/776/90052/6**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"  
(ООО «Центр оценки инвестиций»)**

**Юридический адрес:** 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

**ИНН** 5054011713

**Объектом страхования:** являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*
- б) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*
- в) *риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.*

**Страховым случаем:** являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Полиса страхования:**

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:** /Кожемякин А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

**Страхователь:** /Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Полис № 0991R/776/90052/6

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

134 (Сто тридцать четыре) страницы.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

