

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Л.Ф. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/15-59

от 26 августа 2015 года

**Оценка рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра,
г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7**

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных организациях (специалистах)	8
1.4. Допущения и ограничительные условия	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки	9
1.7. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	9
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.1. Общие положения	11
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	11
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	12
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	18
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	18
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
3.1. Общие положения	19
3.2. Анализ рынка недвижимости	19
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	38
5.1. Общие положения	38
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	38
5.3. Выбор подходов и методов оценки	42
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	44
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	57
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	57
6.4. Согласование результатов оценки	57
VII. ВЫВОДЫ	58
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	67

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

«26» августа 2015 г.

Уважаемый Андрей Евгеньевич!

В соответствии с Техническим заданием № 59 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, а именно:

1. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 38,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 208, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-426;
2. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 37,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 209, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-425;
3. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 213, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1343;
4. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 38,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 218, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1404;
5. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 37,2 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 219, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1306;
6. квартиры, назначение: жилое, общая площадь 38,6 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 233, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1433.

Оценка произведена по состоянию на 26 августа 2015 г.

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

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

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

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

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

Согласно условиям Технического задания № 59 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г. результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 26 августа 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

10 211 100

**(Десять миллионов двести одиннадцать тысяч сто)
рублей**

В том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади лоджий (балконов), кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	208	1	1	38,90	1 645 470
2	209	1	1	37,60	1 590 480
3	213	1	2	38,70	1 760 850
4	218	1	3	38,80	1 765 400
5	219	1	3	37,20	1 692 600
6	233	1	6	38,60	1 756 300

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

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

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 208, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-426;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 209, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-425;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 213, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1343;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 218, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1404;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,2 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 219, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1306;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,6 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 233, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1433.

Результаты оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
86-86-08/016/2012-426	не использовался	1 645 470	не использовался	1 645 470
86-86-08/016/2012-425	не использовался	1 590 480	не использовался	1 590 480
86:22:0010002:1343	не использовался	1 760 850	не использовался	1 760 850
86:22:0010002:1404	не использовался	1 765 400	не использовался	1 765 400
86:22:0010002:1306	не использовался	1 692 600	не использовался	1 692 600
86:22:0010002:1433	не использовался	1 756 300	не использовался	1 756 300
Итого:		10 211 100		10 211 100

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

Прочие общие сведения

Основания для проведения оценки	Техническое задание № 59 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г.
Дата составления отчета	26 августа 2015 г.
Порядковый номер отчета	УКР-ТЮ/15-59

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

1.2. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 59 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 от 17 декабря 2012 г.

Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))	Жилые помещения в количестве 6 единиц общей площадью (без учета площади балконов и лоджий) 229,8 (Двести двадцать девять целых восемь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – г. Югра, ул. Чкалова, д.7, корп.7, в т.ч.:				
	№ п/п	Номер квартиры	Кол-в комнат	Этаж	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, м2
	1	208	1	1	38,9
	2	209	1	1	37,6
	3	213	1	2	38,7
	4	218	1	3	38,8
	5	219	1	3	37,2
	6	233	1	6	38,6
	ИТОГО: 6 квартир				229,8
	Отдельных частей объекты оценки не имеют.				
Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики)	Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах: • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 485904 от 24.12.2012; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 485903 от 24.12.2012; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 676879 от 18.09.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 676881 от 18.09.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 676521 от 24.09.2013; • копии Свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ № 676618 от 30.09.2013.				
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».				
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно об отсутствии обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.				
Цель оценки	Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра». Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.				
Вид определяемой стоимости	Рыночная.				
Валюта, в которой определяется стоимость объектов оценки	Рубли.				

Дата оценки	26.08.2015 г.
Срок проведения оценки	С 12.08.2015 г. по 26.08.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления полного пакета документов пообъектамоценки.
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объектов оценки, обременения объектов оценки, методика определения стоимости объектов оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<u>Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения:</u> 1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый(-е) объект (объекты) оценки считается(-ются) свободным(-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений. <u>Ограничения и пределы применения полученного результата</u> 1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку. 4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов). 5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет(-ут) продан(-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете.

	9. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
--	---

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

Сведения о Заказчике оценки

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

Сведения об Оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения Оценщика	Место нахождения Оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Период страхования с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Зверева Елена Александровна. Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

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

1.4. Допущения и ограничительные условия

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

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Обоснование применяемых стандартов

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 485904 от 24.12.2012	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 485903 от 24.12.2012	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 676879 от 18.09.2013	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 676881 от 18.09.2013	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 676521 от 24.09.2013	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)
Свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ № 676618 от 30.09.2013	Копия (Представлена в Приложение 3 к Отчету)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1) и рыночная информация.

Перечень интернет-сайтов и других открытых источников информации, используемых при проведении настоящей оценки, представлены по тексту настоящего Отчета.

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, изучает количественные и качественные характеристики объектов оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении

оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

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

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

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

Общее требование к Отчету об оценке: Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, а именно:

1. квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 208, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-426;
2. квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 209, кадастровый (или условный) номер 86-86-08/016/2012-425;
3. квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 213, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1343;
4. квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 218, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1404;
5. квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,2 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 219, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1306;
6. квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,6 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 233, кадастровый (или условный) номер 86:22:0010002:1433.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

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

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

В 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 свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 2.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
86-86-08/016/2012-426	квартира
86-86-08/016/2012-425	квартира
86:22:0010002:1343	квартира
86:22:0010002:1404	квартира
86:22:0010002:1306	квартира
86:22:0010002:1433	квартира

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

2. Местоположение объектов описывается следующими характеристиками:

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

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

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

Таблица 3.

Данные об адресах объектов оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
86-86-08/016/2012-426	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 208.
86-86-08/016/2012-425	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 209.
86:22:0010002:1343	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 213.
86:22:0010002:1404	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 218.
86:22:0010002:1306	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 219.
86:22:0010002:1433	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д.7, корп.7, кв. 233.

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
86-86-08/016/2012-426	ТЗ № 3	ТЗ № 3
86-86-08/016/2012-425	ТЗ № 3	ТЗ № 3
86:22:0010002:1343	ТЗ № 3	ТЗ № 3
86:22:0010002:1404	ТЗ № 3	ТЗ № 3
86:22:0010002:1306	ТЗ № 3	ТЗ № 3
86:22:0010002:1433	ТЗ № 3	ТЗ № 3

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

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

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

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

Физические характеристики объектов оценки представлены в табл. 5

Таблица 5.

Физические характеристики объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота помещений, м	Материал стен	Состояние отделки
86-86-08/016/2012-426	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/9 (первый)	1	38,90	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
86-86-08/016/2012-425	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/9 (первый)	1	37,60	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
86:22:0010002:1343	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/9 (второй)	1	47,40	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
86:22:0010002:1404	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/9 (третий)	1	47,50	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
86:22:0010002:1306	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/9 (третий)	1	41,70	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
86:22:0010002:1433	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/9 (шестой)	1	47,20	н/д	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой

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

Внутренний вид оцениваемых квартир представлен на фото 1 - 10.



Фото 1. Жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры



Фото 2. Жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры



Фото 3. Межквартирный холл

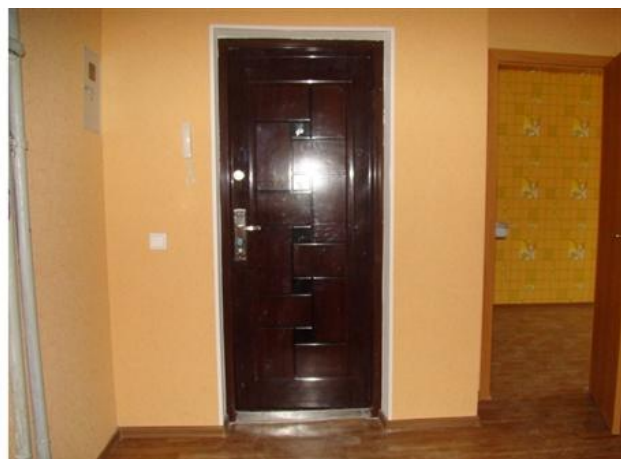


Фото 4. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 5. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 6. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 7. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 8. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 9. Оцениваемые квартиры (вид внутри)



Фото 10. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

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

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

Таблица 6.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86-86-08/016/2012-426	н/д	н/д	н/д	н/д
86-86-08/016/2012-425	н/д	н/д	н/д	н/д
86:22:0010002:1343	н/д	н/д	н/д	н/д
86:22:0010002:1404	н/д	н/д	н/д	н/д
86:22:0010002:1306	н/д	н/д	н/д	н/д
86:22:0010002:1433	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86-86-08/016/2012-426	отсутствует
86-86-08/016/2012-425	отсутствует
86:22:0010002:1343	отсутствует
86:22:0010002:1404	отсутствует
86:22:0010002:1306	отсутствует
86:22:0010002:1433	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 объекта оценки (табл. 8.)

Таблица 8.

Данные о прочих характеристиках

Кадастровый (или условный) номер объекта	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
86-86-08/016/2012-426	отсутствует	типовые
86-86-08/016/2012-425	отсутствует	типовые
86:22:0010002:1343	отсутствует	типовые
86:22:0010002:1404	отсутствует	типовые
86:22:0010002:1306	отсутствует	типовые
86:22:0010002:1433	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объектам оценки, но влияющие на их 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 оцениваемых объектов 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 объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- 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;
- 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;
- 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 объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне

уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

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

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

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

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

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

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

По итогам января-марта 2015 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра по отношению к соответствующему периоду 2014 года достиг следующих результатов:

- увеличение промышленного производства на 110,7 млрд. рублей;
- увеличение инвестиций в основной капитал на 20,1 млрд. рублей.

Зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2015 года – 4,6 тыс. человек, уровень безработицы – 0,50 % от экономически активного населения.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в январе-марте 2015 года среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,1 прожиточных минимума в среднем на душу населения. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-март 2015 года увеличилась по сравнению с январем-мартом 2014 года на 1,8 %.

В марте 2015 года инфляция на потребительском рынке (к декабрю 2014 года) составила 107,3 %.

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

Таблица 9.

Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра

Показатели	Январь-март	
	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,2	100,3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	99,1	110,4
Ввод в действие жилых домов, %	103,6	98,2
Среднедушевые доходы населения, рублей	36801,4	41671,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	101,1	103,6 ²
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	103,1	95,2
Индекс физического объема платных услуг населению, %	103,2	92,4
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	101,5	107,3
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	460,2	495,7
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	15,0	15,2 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, (на конец периода), %	0,48	0,50

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru>

Анализ данных представленных в табл. 9 показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов.

² По оценке Депэкономки Югры

Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок жилой недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

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

Таблица 10.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

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

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

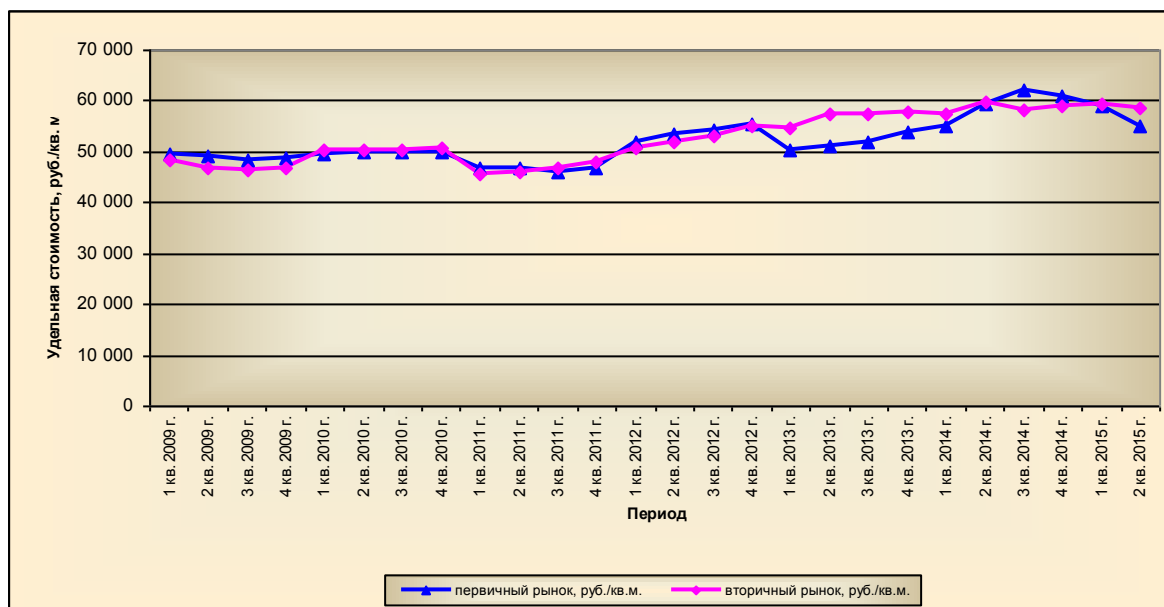


Рис. 2. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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

Таблица 11.

Характеристика динамики первичного рынка жилой недвижимости в регионе

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Таблица 12.

Характеристика динамики вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

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

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на первичном рынке и стагнации на вторичном. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике.

В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты). Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Жилые помещения
Типовая зона в пределах области	ТЗ № 3 – г. Югорск
Характеристики местоположения	ТЗ № 3
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Физические характеристики	Количество комнат
Этаж расположения	1
	первый и промежуточные

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- www.avito.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 12 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа для объектов оценки.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Описание объектов анализа представлено в табл. 15. – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	квартира
Объект 2	квартира
Объект 3	квартира
Объект 4	квартира
Объект 5	квартира
Объект 6	квартира
Объект 7	квартира
Объект 8	квартира
Объект 9	квартира
Объект 10	квартира
Объект 11	квартира
Объект 12	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 2	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 3	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 4	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 5	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 6	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 7	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 8	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 9	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 10	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 11	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7
Объект 12	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект 1	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 2	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 4	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 5	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 6	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 7	ТЗ № 3	ТЗ № 3

Объект анализа	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект 8	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 9	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 10	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 11	ТЗ № 3	ТЗ № 3
Объект 12	ТЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 18.

Физические характеристики объектов

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж, расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота помещений, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект 1	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	3	68,70	81,30	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 2	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	3	69,50	82,50	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 3	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	3	63,90	72,20	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 4	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	2	59,60	63,80	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 5	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	3	67,40	79,70	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 6	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	3	62,10	74,20	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 7	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	2	62,00	66,20	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 8	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	2	56,20	64,30	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 9	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	2	49,40	61,50	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 10	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	1	37,10	41,60	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 11	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	1	37,20	41,70	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой
Объект 12	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	промежуточный/9	1	37,00	41,50	н/д	монолитно-кирпичный	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 12	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 20.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	отсутствует
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует
Объект 6	отсутствует
Объект 7	отсутствует
Объект 8	отсутствует
Объект 9	отсутствует
Объект 10	отсутствует
Объект 11	отсутствует
Объект 12	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Объект 1	отсутствует	типовые
Объект 2	отсутствует	типовые
Объект 3	отсутствует	типовые
Объект 4	отсутствует	типовые
Объект 5	отсутствует	типовые
Объект 6	отсутствует	типовые
Объект 7	отсутствует	типовые
Объект 8	отсутствует	типовые
Объект 9	отсутствует	типовые
Объект 10	отсутствует	типовые
Объект 11	отсутствует	типовые
Объект 12	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Стоимость объекта, руб.	Удельная стоимость объекта, руб./кв.м
Объект 1	3 333 300	48 520
Объект 2	3 382 500	48 669
Объект 3	3 321 200	51 975
Объект 4	2 679 600	44 960
Объект 5	3 347 400	49 665
Объект 6	3 116 400	50 184
Объект 7	2 780 400	44 845
Объект 8	2 700 600	48 053
Объект 9	2 675 250	54 155
Объект 10	1 809 600	48 776
Объект 11	1 813 950	48 762
Объект 12	1 805 250	48 791
	мин	44 845
	макс	54 155
	среднее	48 946
	медиана	48 769
	стандартное отклонение	2 562

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 22 показывает, что удельная стоимость предложений к продаже жилых помещений в сегменте рынка, к которому относятся объекты оценки, находится в интервале от 44 845 руб./кв. м до 54 155 руб./кв. м с учетом округлений.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился 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 оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об 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:

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

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

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

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

Таблица 23.

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

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

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

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

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

1. Исследование влияние 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.

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 подразделе 2.3. и подразделе 3.2.3 можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 3 фактора (этаж расположения, количество комнат, общая площадь). Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 20. Анализ данных приведенных в подразделе 3.2.3 показывает, что при проведении настоящей оценки собраны данные о 12 объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа. Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

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

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

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

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

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

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

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

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

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

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

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

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

Таблица 33.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях роста, падения и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

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

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

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

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

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

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

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

- от 1,35% до 2,98% для объектов на первичном рынке;
- от 1,09% до 2,13% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Так как оцениваемые объекты непосредственно связан с рынком жилой недвижимости, при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

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

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 7.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 256 от 20 июня 2007 г., для оценки рыночной стоимости объекта оценки оценщик обязан использовать три подхода: затратный, доходный, сравнительный.

5.2. Общее описание методов оценки недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или

арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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

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

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

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

5.3. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки представлен в табл. 35.

Таблица 35.

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	помещений.	ФСО № 7	
Сравнительный подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами, а именно: поправки на торг, на этаж.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым (квартиры с отделкой). 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 рыночной стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общая последовательность расчетов

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами 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 рыночной стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в подразделе 3.2.3.

При проведении настоящей оценки в качестве объектов-аналогов отбирались объекты анализа, имеющие наибольшее сходство с объектами оценки по количественным и качественным характеристикам, а именно однокомнатные квартиры, расположенными в том же доме, что и оцениваемые квартиры.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Количество комнат	Этаж расположения	Общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
Объект-аналог № 1	Объект анализа №10	1	промежуточный	37,10	48 776
Объект-аналог № 2	Объект анализа №11	1	промежуточный	37,20	48 762
Объект-аналог № 3	Объект анализа №12	1	промежуточный	37,00	48 791

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов без учета балконов и лоджий. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

Определение элементов сравнения

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

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

Результаты сравнения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
--------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------------

Сравнение объекта оценки – квартиры № 208 и объектов-аналогов

Передаваемые
имущественные
права,
ограничения
(обременения)
этих прав

право собственности

право собственности

право собственности

право собственности

Отличий нет,
корректировка не
проводилась

Условия
финансирования

полная оплата

полная оплата

полная оплата

полная оплата

Отличий нет,
корректировка не
проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	1 (первый)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	38,9	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	38,9	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры № 209 и объектов-аналогов					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	1 (первый)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	37,6	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	37,6	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры № 213 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	2 (промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	38,7	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	47,4	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры № 218 и объектов-аналогов					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	3 (промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	38,8	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	47,50	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры № 219 и объектов-аналогов					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	3 (промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	37,2	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	41,70	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры № 233 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение					
- адресный ориентир	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	г. Югорск, ул. Чкалова д.7, корп.7	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики					
- класс качества дома	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков класса "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	6 (промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	(промежуточный)	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
- количество комнат	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	38,6	37,1	37,2	37,0	Отличия не существенные (диапазон площадей от 65 кв. м до 100 кв. м), корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	47,20	41,60	41,70	41,50	Исследования фактора масштаба проводилось на основе общей площади без балконов и лоджий
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Монолитно-кирпичные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

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

Анализ данных представленных в табл. 37 показывает, что целесообразно внести корректировки по следующим элементам сравнения:

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

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

Поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений).

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

При проведении настоящей оценки для определения поправки на торг использовались исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению – 6,8% (среднее значение интервала).

Поправка на физические характеристики в части этажа расположения.

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

Значения величины поправки на этаж расположения квартир представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на этаж расположения

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

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

Все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, оцениваемые квартиры №№ 208 и 209, расположены на первом этаже.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир №№ 208 и 209, расположенных на первом этаже принята равной среднему значению данной поправки в размере (минус) 7%.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты корректировки объектов аналогов для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 208			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 277	42 265	42 290
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 277	42 265	42 290
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 209			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 277	42 265	42 290
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	42 277	42 265	42 290
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 213			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 218			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 219			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки - квартиры № 233			
Площадь, кв.м	37,10	37,20	37,00
Цена предложения, руб.	1 809 600	1 813 950	1 805 250
Удельная стоимость, руб./кв.м.	48 776	48 762	48 791
Поправка на уторгование, %	-6,8	-6,8	-6,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на этаж, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473
Поправка на площадь, руб./кв.м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	45 459	45 446	45 473

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки 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 оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 208			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 277	42 265	42 290
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	6 499	6 497	6 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 497		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 300		
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 209			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 277	42 265	42 290
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	6 499	6 497	6 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 497		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 300		
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 213			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 459	45 446	45 473
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	3 317	3 316	3 318
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 951		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 500		
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 218			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 459	45 446	45 473
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	3 317	3 316	3 318
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 951		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 500		
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 219			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 459	45 446	45 473
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	3 317	3 316	3 318
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 951		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 500		
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – квартиры № 233			
Цена предложения 1 кв. м, руб.	48 776	48 762	48 791
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 459	45 446	45 473
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	3 317	3 316	3 318
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 951		
Веса, %	33,33	33,34	33,33
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 500		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемых квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.}$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта, кв. м;

$C_{прода}$ – удельная стоимость продажи, руб./кв. м.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, полученные на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Результаты расчета рыночной стоимости, полученные на основе использования
сравнительного подхода**

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площади лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	208	1	1	38,90	42 300	1 645 470
2	209	1	1	37,60	42 300	1 590 480
3	213	2	1	38,70	45 500	1 760 850
4	218	3	1	38,80	45 500	1 765 400
5	219	3	1	37,20	45 500	1 692 600
6	233	6	1	38,60	45 500	1 756 300
ИТОГО						10 211 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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 подразделе 5.3 настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в подразделе 5.3 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода (сравнительного), то в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использования сравнительного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, следующее.

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

10 211 100

**(Десять миллионов двести одиннадцать тысяч сто)
рублей**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади лоджий (балконов), кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	208	1	1	38,90	1 645 470
2	209	1	1	37,60	1 590 480
3	213	1	2	38,70	1 760 850
4	218	1	3	38,80	1 765 400
5	219	1	3	37,20	1 692 600
6	233	1	6	38,60	1 756 300

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корпус 7, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

10 211 100

**(Десять миллионов двести одиннадцать тысяч сто)
рублей**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без учета площади лоджий (балконов), кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	208	1	1	38,90	1 645 470
2	209	1	1	37,60	1 590 480
3	213	1	2	38,70	1 760 850
4	218	1	3	38,80	1 765 400
5	219	1	3	37,20	1 692 600
6	233	1	6	38,60	1 756 300

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

Оценщик

Е.А. Зверева

Генеральный директор

Л.Ф. Луценко

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256).
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2004 г. № 611).

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА и ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

1-8. <http://ssthm.ru/flat>

Горячая линия

			
ЖК «Авалон», корпус 7 3 333 300 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 3 382 500 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 3 321 200 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 2 679 600 ₽
Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 3 Площадь: общая 81.30 м ² жилая 40.20 м ² лоджия 12.60 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 3 Площадь: общая 82.50 м ² жилая 40.20 м ² лоджия 13.00 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 3 Площадь: общая 72.20 м ² жилая 36.50 м ² лоджия 8.30 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 2 Площадь: общая 63.80 м ² жилая 37.10 м ² лоджия 4.20 м ²
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку
			
ЖК «Авалон», корпус 7 3 347 400 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 3 116 400 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 2 780 400 ₽	ЖК «Авалон», корпус 7 2 700 600 ₽
Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 3 Площадь: общая 79.70 м ² жилая 38.40 м ² лоджия 12.30 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 3 Площадь: общая 74.20 м ² жилая 38.50 м ² лоджия 12.10 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 2 Площадь: общая 66.20 м ² жилая 37.00 м ² лоджия 4.20 м ²	Город: Югорск Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 2 Площадь: общая 64.30 м ² жилая 33.40 м ² лоджия 8.10 м ²
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку

9-12. <http://ssihm.ru/flat?catalogurl=avalon7&sort=cost>

Горячая линия



[ЖК «Авалон», корпус 7](#)
2 675 250 ₽

Город: Югорск
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 2

Площадь:

общая	61.50 м ²
жилая	32.30 м ²
лоджия	12.10 м ²

[Отправить заявку](#)



[ЖК «Авалон», корпус 7](#)
1 809 600 ₽

Город: Югорск
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1

Площадь:

общая	41.60 м ²
жилая	16.40 м ²
лоджия	4.50 м ²

[Отправить заявку](#)



[ЖК «Авалон», корпус 7](#)
1 813 950 ₽

Город: Югорск
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1

Площадь:

общая	41.70 м ²
жилая	16.30 м ²
лоджия	4.50 м ²

[Отправить заявку](#)



[ЖК «Авалон», корпус 7](#)
1 805 250 ₽

Город: Югорск
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1

Площадь:

общая	41.50 м ²
жилая	16.30 м ²
лоджия	4.50 м ²

[Отправить заявку](#)

25 ▾

[О компании](#) [Объекты](#) [Коммерческая недвижимость](#) [Паркинги](#) [Корпоративный сайт](#)

Разработано в Artsoft

Информация, опубликованная на сайте, не является публичной офертой и может быть изменена по усмотрению компании.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "24" декабря 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮСПИ-Д608 от 16.09.2008г участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 30.11.2012

- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174

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, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,9 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.208

Общее имущество в многоквартирном доме:
• адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многokвартирный жилой дом, назначение: жилое, 7,3,9 - этажный, общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
• адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 2 875 кв. м

Регистратор Бахарева И.А.  (подпись)

86-АБ 485904

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-08/016/2012-426

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"
декабря 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-08/016/2012-426

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном
доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое
имущество и сделок с ним по состоянию на 24.12.2012.

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

Регистратор

Бахарева И. А.



(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "24" декабря 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209
- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮСПИ-Д608 от 16.09.2008г участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 30.11.2012

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, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,6 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.209

Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многokвартирный жилой дом, назначение: жилое, 7,8,9 - этажный, общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Бахарева И. А.  (подпись)

86-АБ 485903

Кадастровый (или условный) номер: 86-86-08/016/2012-425

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"
декабря 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-08/016/2012-425

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном
доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое
имущество и сделок с ним по состоянию на 24.12.2012.

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

Регистратор

Бахарева



подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВЯТАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.213
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтонюк Т. А.
М.П. (подпись)



86-АБ 676879

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1343

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/008/2013-381

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 18.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонок Т. А.



М.П.

(подпись)


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу — Югре
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.218
 Общее имущество в многоквартирном доме:

•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
 Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
 •кадастровый № 86:12:0010002:207
 адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор _____ Ковтонюк Т. А. _____
 М.П. (подпись)



86-АБ 676881

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1404

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/008/2013-383

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 18.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонюк Т. А.



М.П.

(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "24" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.219
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтонюк Т. А.  (подпись)

86-АБ 676521

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1306

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-785

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 24.09.2013.

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

Регистратор

Ковтюк Т. А.



М.П.

(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "30" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: нежилое, общая площадь 38,6 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.233
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтонюк Т. А.  (подпись)

86-АБ 676618

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1433

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-807

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 30.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонюк Т. А.



М.П.

(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "30" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.234
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многokвартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтонюк Т. А.  (подпись)

86-АБ 676619

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1465

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-808

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 30.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонюк Т. А.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "30" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 36,9 кв.м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.237
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многokвартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтунк Т. А.  (подпись)

86-АБ 676620

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1516

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-809

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 30.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонок Т. А.

М.П.



(Handwritten signature)
(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "30" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,6 кв.м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.238
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтонюк Т. А. 
М.П. (подпись)

86-АБ 676621

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1464

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-810

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 30.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонюк Т. А.



М.П.

(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "30" сентября 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2011 №RU86322000-35, выдавший орган: Управление архитектуры и градостроительства департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

- Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2013
- Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г. от 28.10.2011 №1, дата регистрации 07.11.2011, №86-86-08/014/2011-174
- Договор ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.09.2008г., дата регистрации 20.10.2008г., №86-72-39/009/2008-209

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 , общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 37,4 кв.м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7, кв.239
Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7
Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 9 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 20 526,5 кв.м, инв.№ 71:187:002:000055540, лит. А
•кадастровый № 86:22:0010002:207
адрес : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, ул.Чкалова, д.7, корп.7 (стр.)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общая площадь 9 875 кв. м

Регистратор Ковтунюк Т. А.  (подпись)

86-АБ 676622

Кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1463

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-08/004/2013-811

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 30.09.2013.

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

Регистратор

Ковтонюк Т. А.



М.П.

(подпись)

КОПИЯ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича
(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**
(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 » марта 20 10 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии


Г.Ю. Елизарова
(подпись)

15 марта 2010 г.
(дата)







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

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

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка»

П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

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

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

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

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0609/14-ЦО-1 от 18.04.2014г.

Страхователь:
Зверева Елена Александровна

(Потапова Е.Ю.)
«18» декабря 2014г.

(Зверева Е.А.)
«18» декабря 2014г.





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14****обязательного страхования ответственности оценщиков**

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

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

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



(Потапова Е.Ю.)

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



(Луценко Л.Ф.)

м.п.
«03» октября 2014г.