

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/16-84

от 02 сентября 2016 года

**Оценка справедливой стоимости жилых
помещений в количестве 14 единиц общей площадью
(с учетом площади балконов и лоджий) 798,80
(Семьсот девяносто восемь целых восемь десятых)
кв. м., расположенные по адресу: Ханты-
Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань,
мкрн. 6, дом 3**

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	17
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	22
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	42
5.1. Общие положения	42
5.2. Общие понятия оценки	42
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	42
5.4. Согласование результатов оценки	48
5.5. Выбор подходов и методов оценки	48
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	50
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	78
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	78
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	78
VII. ВЫВОДЫ	80
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	93

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

«02» сентября 2016 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 84 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости квартир в количестве 14 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, в том числе:

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

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил

трудовой договор, застрахована АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 02.09.2016 г.

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

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

Согласно условиям Технического задания № 82 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 14 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 828 840

(Тридцать один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 407 840
2	162	16	1	50,7	59,4	2 257 200
3	163	16	1	50,9	59,6	2 264 800
4	195	7	1	50,9	56,5	2 282 600
5	200	8	1	50,9	56,5	2 282 600
6	205	9	1	51,1	56,7	2 290 680
7	209	1	1	50,5	56,1	2 109 360
8	213	2	1	50,9	56,5	2 282 600
9	227	5	1	50,5	56,1	2 266 440
10	228	6	1	50,6	56,2	2 270 480
11	232	6	1	50,8	56,4	2 278 560
12	233	7	1	50,6	56,2	2 270 480
13	238	8	1	50,9	56,5	2 282 600
14	243	9	1	50,9	56,5	2 282 600

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 84 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

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

Жилые помещения в количестве 14 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 798,80 (Семьсот девяносто восемь целых восемь десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, в т.ч.:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Номер квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м
1	156	2	1	15	59,6
2	162	2	1	16	59,4
3	163	2	1	16	59,6
4	195	3	1	7	56,5
5	200	3	1	8	56,5
6	205	3	1	9	56,7
7	209	4	1	1	56,1
8	213	4	1	2	56,5
9	227	4	1	5	56,1
10	228	4	1	6	56,2
11	232	4	1	6	56,4
12	233	4	1	7	56,2
13	238	4	1	8	56,5
14	243	4	1	9	56,5
Итого 14 квартир					798,8

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **02 сентября 2016 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **02 сентября 2016 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 84 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

Дата составления отчета

02 сентября 2016 г.

Порядковый номер отчета

УКР-ТЮ/16-84

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Квартиры в количестве 14 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, в т.ч.:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
156	86:13:0201006:581	не использовался	2 407 840	не использовался	2 407 840
162	86:13:0201006:587	не использовался	2 257 200	не использовался	2 257 200
163	86:13:0201006:609	не использовался	2 264 800	не использовался	2 264 800
195	86:13:0201006:719	не использовался	2 282 600	не использовался	2 282 600
200	86:13:0201006:671	не использовался	2 282 600	не использовался	2 282 600
205	86:13:0201006:710	не использовался	2 290 680	не использовался	2 290 680
209	86:13:0201006:648	не использовался	2 109 360	не использовался	2 109 360
213	86:13:0201006:662	не использовался	2 282 600	не использовался	2 282 600
227	86:13:0201006:654	не использовался	2 266 440	не использовался	2 266 440
228	86:13:0201006:643	не использовался	2 270 480	не использовался	2 270 480
232	86:13:0201006:694	не использовался	2 278 560	не использовался	2 278 560
233	86:13:0201006:688	не использовался	2 270 480	не использовался	2 270 480
238	86:13:0201006:686	не использовался	2 282 600	не использовался	2 282 600
243	86:13:0201006:693	не использовался	2 282 600	не использовался	2 282 600
Итого	Итого				31 828 840

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры в количестве 14 единиц, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 15, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 156, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:581;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,7 кв. м., этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 162, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:587;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 163, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:609;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 195, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:719;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 200, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:671;
- квартира, назначение: жилое, площадь 51,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 205, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:710;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,5 кв. м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 209, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:648;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 213, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:662;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,5 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 227, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:654;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,6 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 228, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:643;

- квартира, назначение: жилое, площадь 50,8 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 232, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:694;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,6 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 233, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:688;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 238, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:686;
- квартира, назначение: жилое, площадь 50,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3, кв. 243, кадастровый (условный) номер 86:13:0201006:693.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:13:0201006:581	нет данных
86:13:0201006:587	нет данных
86:13:0201006:609	нет данных
86:13:0201006:719	нет данных
86:13:0201006:671	нет данных
86:13:0201006:710	нет данных
86:13:0201006:648	нет данных
86:13:0201006:662	нет данных
86:13:0201006:654	нет данных
86:13:0201006:643	нет данных
86:13:0201006:694	нет данных
86:13:0201006:688	нет данных
86:13:0201006:686	нет данных
86:13:0201006:693	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения

любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит

от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

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

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объектов недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными 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

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	ЦЗ № 3	ТЗ № 4

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

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

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

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

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

- 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 недвижимости, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости

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, м	Материал стен	Состояние отделки
86:13:0201006:581	эконом	изолированные комнаты	15/16 (промежуточные)	1	50,9	59,6	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:587	эконом	изолированные комнаты	16/16 (последний)	1	50,7	59,4	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:609	эконом	изолированные комнаты	16/16 (последний)	1	50,9	59,6	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:719	эконом	изолированные комнаты	7/16 (промежуточные)	1	50,9	56,5	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:671	эконом	изолированные комнаты	8/16 (промежуточные)	1	50,9	56,5	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:710	эконом	изолированные комнаты	9/16 (промежуточные)	1	51,1	56,7	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:648	эконом	изолированные комнаты	1/16 (первый)	1	50,5	56,1	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:662	эконом	изолированные комнаты	2/16 (промежуточные)	1	50,9	56,5	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:654	эконом	изолированные комнаты	5/16 (промежуточные)	1	50,5	56,1	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:643	эконом	изолированные комнаты	6/16 (промежуточные)	1	50,6	56,2	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:694	эконом	изолированные комнаты	6/16 (промежуточные)	1	50,8	56,4	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:688	эконом	изолированные комнаты	7/16 (промежуточные)	1	50,6	56,2	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

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, м	Материал стен	Состояние отделки
86:13:0201006:686	эконом	изолированные комнаты	8/16 (промежуточные)	1	50,9	56,5	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
86:13:0201006:693	эконом	изолированные комнаты	9/16 (промежуточные)	1	50,9	56,5	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

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

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые квартиры и внутренний вид квартир, представлены на фото 1 – 6.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 02.09.2016 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 9.)

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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 по итогам I полугодия 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6%. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2%, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1%.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6% от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 %).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4%.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6%.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5%.

Основные показатели развития экономики по итогам I полугодия 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Наименование показателя	2015		2016			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. периоду) ¹⁾	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35 395	33 124	37 270	38 590 ⁵⁾		35 730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160728>.

По итогам I полугодия 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - март 2016 г.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-март 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 11.

Таблица 11

Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - март 2016 г.

(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Январь-март	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства	100,3	103,7
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	110,4	105,2
Ввод в действие жилых домов	98,2	89,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	41985,0	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,9	x
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	55389,5	59150,7
Реальная заработная плата	90,5	96,7

Показатель	Январь-март	
	2015	2016
Индекс физического объема оборота розничной торговли	90,7	92,7
Индекс физического объема платных услуг населению	92,4	97,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	107,3	103,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,50	0,61

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,61% от экономически активного населения;

Среднедушевые денежные доходы населения составили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 11 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,4 раза.

Источник. 1. <http://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/373517/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2016-goda>

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

3. Анализ тенденций рынка.

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

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен					
Наименование периода	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953

Наименование периода	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
окт. 13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев. 14	6 014	7 059	8 075	4 800	0
май. 14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг. 14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт. 14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя. 14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек. 15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар. 16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
Доходность, %					
мар. 13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май. 13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл. 13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен. 13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт. 13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,3
фев. 14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май. 14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг. 14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт. 14	7,6	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя. 14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек. 15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар. 16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
Медиана	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
Среднее	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
Срок окупаемости, лет.					
мар. 13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май. 13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл. 13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен. 13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт. 13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев. 14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май. 14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг. 14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт. 14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя. 14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек. 15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар. 16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
Медиана	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13
Среднее	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13

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

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

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

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. 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 оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 4
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3
Физические характеристики	"эконом"
Характеристика класса качества дома	изолированные комнаты
Характеристика типа (планировки) квартиры	промежуточные, первые и последние этажи
Характеристика расположения (этаж расположения)	1 комнатные квартиры
Количество комнат	не локализовалась
Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась

Наименование показателя	Значение показателя
Высота помещений, м	не локализовалась
Материал стен, м	не локализовался
Состояние отделки	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

- <http://sssthm.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 6 ofert, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия ofert исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 6	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все объекты анализа с 1 по 6	ЦЗ № 3	ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

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, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 1	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	59,60	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

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, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 2	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	59,40	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 3	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	56,70	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 4	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	56,30	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 5	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	56,20	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 6	эконом	изолированные комнаты	промежуточный	1	н/д	56,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа с 1 по 6	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
Все объекты анализа с 1 по 6	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все объекты анализа с 1 по 6	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 1	2 622 400	44 000
Объект анализа 2	2 613 600	44 000
Объект анализа 3	2 551 500	45 000
Объект анализа 4	2 477 200	44 000
Объект анализа 5	2 529 000	45 000
Объект анализа 6	2 542 500	45 000
	мин	44 000
	макс	45 000
	среднее	44 500
	медиана	44 500
	стандартное отклонение	548

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 44 000 руб./кв. м до 45 000 руб./кв. м.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

При проведении настоящей оценки 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:

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

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

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

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

Таблица 23.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
- класс качества дома	"эконом"	"эконом"	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- этаж расположения	промежуточные, последний, первый	промежуточные	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- количество комнат	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	от 50,5 до 51,1	н/д	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			площади с учетом лоджий и балконов	балконов	балконов
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	от 56,1 до 59,6 (группа площадей «до 65 кв.м»)	от 56,2 до 59,6 (группа площадей «до 65 кв.м»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- высота, м	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика) для 3-х квартир.

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующему элементу сравнения (ценообразующему фактору):

- этаж расположения (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 6 ofert для оценки однокомнатных квартир.

Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таким образом, при проведении настоящей оценки использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) признано не целесообразным.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу

следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости			
Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

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

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на 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. 28.

Таблица 28.

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. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

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

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

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2%	12%	10,4%	14,5%	10,5%	13,9%	10,8%	15,1%	15,2%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в марте 2016 г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. 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. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

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

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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. 35 - 36.

Таблица 35.

**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.

Таблица 36.

**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	0,9	0,92	0,87
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж (дом с лифтом)	Тип 3	0,98	0,99	0,97
Последний этаж (дом без лифта)	Тип 4	0,88	0,9	0,85

Источник: 1. «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках», В.Г. Шабалин, десятое издание.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

**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. 38.

Таблица 38.

**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 оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.
2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости региона
 - на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
 - на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.
6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены в табл. 12.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Объект анализа 1	Объект-аналог 1	44 000,0	44 500,0	1,12%
Объект анализа 2	Объект-аналог 2	44 000,0	44 500,0	1,12%
Объект анализа 3	Объект-аналог 3	45 000,0	44 500,0	1,12%
Объект анализа 4	Объект-аналог 4	44 000,0	44 500,0	1,12%
Объект анализа 5	Объект-аналог 5	45 000,0	44 500,0	1,12%
Не использовался	Объект-аналог 6	45 000,0	44 500,0	1,12%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - тип (планировка) квартиры;
 - этаж расположения квартиры;
 - 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.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.
12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:581 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,6	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:587 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,4	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:609 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,6	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:719 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<i>балконов</i>							
<i>общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м</i>	56,5	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	<i>Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась</i>
<i>высота, м</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
<i>материал стен</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>каркасно-монолитные</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
<i>состояние отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>без отделки</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:671 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
<i>адресный ориентир</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3</i>	<i>Отличий нет, корректировка не проводилась</i>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:710 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	51,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,7	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:648 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,1	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:662 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Местоположение:

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:654 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,1	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:643 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,6	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,2	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:694 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,4	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:688 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложения)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,6	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,2	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:686 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:693 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	02.09.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6-й, д. 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	эконом	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	59,6	59,4	56,7	56,3	56,2	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 41 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на этаж расположения.

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных 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. 42.

Таблица 42.

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

При проведении настоящей оценки поправка на уторговывание принята равной значению (минус) 9% для населенного пункта с численностью до 250 тыс. чел. (численность населения г. Нягань составляет 57 120 тыс.чел.).

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения части оцениваемых квартир на последнем этаже.

Величина поправки на этаж расположения квартиры определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на этаж расположения квартир представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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%

Наименование поправки	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
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, в то время как среди оцениваемых квартир есть квартиры, расположенные на последних и первом этажах. Таким образом, поправка на этаж расположения между объектами-аналогами, расположенными на промежуточных этажах и оцениваемыми квартирами, расположенными на последних этажах, принята равной среднему значению в размере (минус) 6%. Для квартиры расположенной на 1-ом этаже поправка принята равной среднему значению в размере (минус) 7%.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:581					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:587					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 638	37 638	38 493	37 638	38 493
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:609					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 638	37 638	38 493	37 638	38 493
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:719					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:671					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:710					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:648					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 237	37 237	38 084	37 237	38 084
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:662					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:654					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:643					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:694					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:688					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:686					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:693					
Площадь, кв. м	59,60	59,40	56,70	56,30	56,20
Цена, руб.	2 622 400	2 613 600	2 551 500	2 477 200	2 529 000
Удельная цена, руб./кв.м.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:581					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:587					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 638	37 638	38 493	37 638	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 362	6 362	6 507	6 362	6 507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 100				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:609					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 638	37 638	38 493	37 638	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 362	6 362	6 507	6 362	6 507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 100				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:719					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:671					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:710					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:648					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 237	37 237	38 084	37 237	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 763	6 763	6 916	6 763	6 916
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 121				
Веса, %	20,04	20,04	19,93	20,04	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	37 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:662					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:654					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:643					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:694					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:688					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:686					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 86:13:0201006:693					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 000	44 000	45 000	44 000	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 040	40 040	40 950	40 040	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 960	3 960	4 050	3 960	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	20,05	20,05	19,93	20,05	19,93
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	156	15	1	59,6	40 400	2 407 840
2	162	16	1	59,4	38 000	2 257 200
3	163	16	1	59,6	38 000	2 264 800
4	195	7	1	56,5	40 400	2 282 600
5	200	8	1	56,5	40 400	2 282 600
6	205	9	1	56,7	40 400	2 290 680
7	209	1	1	56,1	37 600	2 109 360
8	213	2	1	56,5	40 400	2 282 600
9	227	5	1	56,1	40 400	2 266 440
10	228	6	1	56,2	40 400	2 270 480
11	232	6	1	56,4	40 400	2 278 560
12	233	7	1	56,2	40 400	2 270 480
13	238	8	1	56,5	40 400	2 282 600
14	243	9	1	56,5	40 400	2 282 600
Итого						31 828 840

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 14 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 828 840 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджий (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджий (балкона), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 407 840
2	162	16	1	50,7	59,4	2 257 200

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая стоимость, руб.
3	163	16	1	50,9	59,6	2 264 800
4	195	7	1	50,9	56,5	2 282 600
5	200	8	1	50,9	56,5	2 282 600
6	205	9	1	51,1	56,7	2 290 680
7	209	1	1	50,5	56,1	2 109 360
8	213	2	1	50,9	56,5	2 282 600
9	227	5	1	50,5	56,1	2 266 440
10	228	6	1	50,6	56,2	2 270 480
11	232	6	1	50,8	56,4	2 278 560
12	233	7	1	50,6	56,2	2 270 480
13	238	8	1	50,9	56,5	2 282 600
14	243	9	1	50,9	56,5	2 282 600

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 14 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, мкрн. 6, дом 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

31 828 840

(Тридцать один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	156	15	1	50,9	59,6	2 407 840
2	162	16	1	50,7	59,4	2 257 200
3	163	16	1	50,9	59,6	2 264 800
4	195	7	1	50,9	56,5	2 282 600
5	200	8	1	50,9	56,5	2 282 600
6	205	9	1	51,1	56,7	2 290 680
7	209	1	1	50,5	56,1	2 109 360
8	213	2	1	50,9	56,5	2 282 600
9	227	5	1	50,5	56,1	2 266 440
10	228	6	1	50,6	56,2	2 270 480
11	232	6	1	50,8	56,4	2 278 560
12	233	7	1	50,6	56,2	2 270 480
13	238	8	1	50,9	56,5	2 282 600
14	243	9	1	50,9	56,5	2 282 600

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

Оценщик

В. И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 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 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) Кз – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры.	Современные импортные фибerglassовые 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)	Кз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кз – 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.	Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кз – 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	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.		от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований		Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для 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 запираением 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 запираением 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 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	

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак между группами)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинтного 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 (отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе (факультативный признак)	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга (отсекающий признак между классами)	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. <http://sssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

http://sssthm.ru/flat

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)
[Подбор квартиры](#)
[Скоро в продаже](#)
[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)
[количеству комнат](#)
[объектам](#)
[сроку сдачи](#)
[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)
[Сургут](#)
[Нижневартоск](#)
[Нефтеюганск](#)
[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

http://sssthm.ru/flat

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Типовые квартиры

 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 622 400 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 59.60 м2 жилая 19.80 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 613 600 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 59.40 м2 жилая 19.80 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 551 500 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 56.70 м2 жилая 19.50 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 477 200 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 56.30 м2 жилая 19.30 м2 Отправить заявку
 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 529 000 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 542 500 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан		

Ошибка на странице.

Интернет | Защищенный режим: вкл.

2. <http://ssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)

[Подбор квартиры](#)

[Скоро в продаже](#)

[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)

[количеству комнат](#)

[объектам](#)

[сроку сдачи](#)

[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)

[Сургут](#)

[Нижневартоск](#)

[Нефтеюганск](#)

[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Типовые квартиры

 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 622 400 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 59.60 м2 жилая 19.80 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 613 600 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 59.40 м2 жилая 19.80 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 551 500 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 56.70 м2 жилая 19.50 м2 Отправить заявку	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 477 200 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан Количество комнат: 1 Площадь: общая 56.30 м2 жилая 19.30 м2 Отправить заявку
 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 529 000 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан	 Жилой комплекс «Эмдер», дом №3 2 542 500 Р Город: Нягань Срок сдачи: Объект сдан		

Ошибка на странице.

Интернет | Защищенный режим: вкл.

3. <http://ssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)

[Подбор квартиры](#)

[Скоро в продаже](#)

[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)

[количеству комнат](#)

[объектам](#)

[сроку сдачи](#)

[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)

[Сургут](#)

[Нижневартоск](#)

[Нефтеюганск](#)

[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Типовые квартиры

Жилой комплекс	Жилой комплекс	Жилой комплекс	Жилой комплекс
«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3
2 622 400 Р	2 613 600 Р	2 551 500 Р	2 477 200 Р
Город: Нягань	Город: Нягань	Город: Нягань	Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1	Количество комнат: 1	Количество комнат: 1	Количество комнат: 1
Площадь:	Площадь:	Площадь:	Площадь:
общая 59.60 м2	общая 59.40 м2	общая 56.70 м2	общая 56.30 м2
жилая 19.80 м2	жилая 19.80 м2	жилая 19.50 м2	жилая 19.30 м2
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку

Жилой комплекс	Жилой комплекс
«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3
2 529 000 Р	2 542 500 Р
Город: Нягань	Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

4. <http://ssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)

[Подбор квартиры](#)

[Скоро в продаже](#)

[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)

[количеству комнат](#)

[объектам](#)

[сроку сдачи](#)

[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)

[Сургут](#)

[Нижневартоск](#)

[Нефтеюганск](#)

[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске...

Типовые квартиры

Жилой комплекс	Жилой комплекс	Жилой комплекс	Жилой комплекс
«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3
2 622 400 Р	2 613 600 Р	2 551 500 Р	2 477 200 Р
Город: Нягань	Город: Нягань	Город: Нягань	Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1	Количество комнат: 1	Количество комнат: 1	Количество комнат: 1
Площадь:	Площадь:	Площадь:	Площадь:
общая 59.60 м2	общая 59.40 м2	общая 56.70 м2	общая 56.30 м2
жилая 19.80 м2	жилая 19.80 м2	жилая 19.50 м2	жилая 19.30 м2
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку

Жилой комплекс	Жилой комплекс
«Эмдер», дом №3	«Эмдер», дом №3
2 529 000 Р	2 542 500 Р
Город: Нягань	Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан	Срок сдачи: Объект сдан

Ошибка на странице.

Интернет | Защищенный режим: вкл.

5. <http://ssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)

[Подбор квартиры](#)

[Скоро в продаже](#)

[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)

[количеству комнат](#)

[объектам](#)

[сроку сдачи](#)

[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)

[Сургут](#)

[Нижневартоск](#)

[Нефтеюганск](#)

[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

<http://ssthm.ru/flat>

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Площадь:	Площадь:	Площадь:	Площадь:
общая 59.60 м2 жилая 19.80 м2	общая 59.40 м2 жилая 19.80 м2	общая 56.70 м2 жилая 19.50 м2	общая 56.30 м2 жилая 19.30 м2
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку



[Жилой комплекс «Эмдер» дом №3](#)
2 529 000 Р
Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1
Площадь:
общая 56.20 м2
жилая 19.40 м2
[Отправить заявку](#)



[Жилой комплекс «Эмдер» дом №3](#)
2 542 500 Р
Город: Нягань
Срок сдачи: Объект сдан
Количество комнат: 1
Площадь:
общая 56.50 м2
жилая 19.30 м2
[Отправить заявку](#)

25

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

6. <http://ssthm.ru/flat>

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

http://ssthm.ru/flat

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Ханты-Мансийск
Информация

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

[Отправить заявку](#)
на приобретение недвижимости

★ [Лучшие предложения](#)

[Квартиры](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Паркинги](#)

Квартиры

[Объекты в продаже](#)

[Подбор квартиры](#)

[Скоро в продаже](#)

[Реализованные](#)

Сортировать квартиры по:

[цене](#)

[количеству комнат](#)

[объектам](#)

[сроку сдачи](#)

[городу](#)

Город

[Ханты-Мансийск](#)

[Сургут](#)

[Нижневартоск](#)

[Нефтеюганск](#)

[Югорск](#)

Готово

Интернет | Защищенный режим: вкл.

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске от компании застройщика - Windows Internet Explorer

http://ssthm.ru/flat

Избранное Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Купля, продажа и подбор квартир в Нижневартоске

Площадь:	Площадь:	Площадь:	Площадь:
общая 59.60 м2 жилая 19.80 м2	общая 59.40 м2 жилая 19.80 м2	общая 56.70 м2 жилая 19.50 м2	общая 56.30 м2 жилая 19.30 м2
Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку	Отправить заявку



[Жилой комплекс «Эмдер» дом №3](#)
2 529 000 Р

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

Площадь:
общая 56.20 м2
жилая 19.40 м2

[Отправить заявку](#)



[Жилой комплекс «Эмдер» дом №3](#)
2 542 500 Р

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

Площадь:
общая 56.50 м2
жилая 19.30 м2

[Отправить заявку](#)

25

Ошибка на странице.

Интернет | Защищенный режим: вкл.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" октября 2013 года

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

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

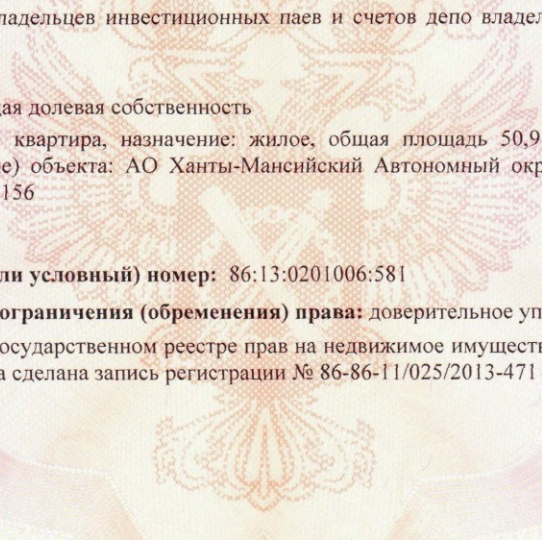
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-471



Регистратор Смирнов О. А.
М.П.


(подпись)



86-АБ 694017 86

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

не зарегистрировано



Регистратор

Смирнов О. А.

М.П.




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: "13" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-274

Регистратор Смагина Е. А. М.П.


(подпись)

86-АБ 641065



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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.



(подпись)


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: "14" октября 2013 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-314

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

М.П. 

86-АБ 641617

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

не зарегистрировано



Регистратор

Афанасьева Е. Ю.

М.П.



(подпись)


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: "19" октября 2013 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-004

Регистратор Якимук С. В.

М.П.  (подпись)

86-АБ 641198



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

не зарегистрировано



Регистратор

Якимук С. В.

М.П.



(подпись)


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: "20" октября 2013 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-005

Регистратор Смагина Е. А. М.П.


(подпись)

86-АБ 641008

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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.




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: "20" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-006

Регистратор Смагина Е. А. М.П.  (подпись)

86-АБ 641006

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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.




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: "21" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-040

Регистратор Якимук С. В. М.П. 

86 -АБ 641199 

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

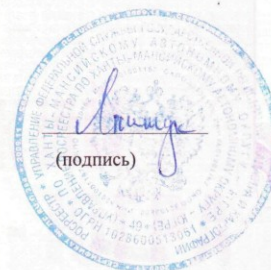
не зарегистрировано



Регистратор

Якимук С. В.

М.П.




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: "20" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-042

Регистратор Смагина Е. А. М.П.  (подпись)

86-АБ 641007

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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.



(подпись)


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: "21" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-065

Регистратор **Якимук С. В.**

М.П.  (подпись)

86-АБ 641202



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

не зарегистрировано



Регистратор

Якимук С. В.

М.П.



(подпись)


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: "21" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-066

Регистратор **Якимук С. В.**

М.П.  (подпись)

86-АБ 641200

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

не зарегистрировано



Регистратор

Якимук С. В.

М.П.



(подпись)


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: "26" октября 2013 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-150

Регистратор Смагина Е. А. М.П.  (подпись)

86-АБ 641138 

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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.



(подпись)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "23" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-148

Регистратор Курдюмов Н. П.


(подпись)

86-АБ 694057

86

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

не зарегистрировано



Регистратор

Курдюмов Н. П.

М.П.



(подпись)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" октября 2013 года

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

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 03.09.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-152

Регистратор Афанасьева Е. Ю.

М.П. 
(подпись)



86-АВ 694096 86

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

не зарегистрировано



Регистратор

Афанасьева Е. Ю.

М.П.




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: "26" октября 2013 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/026/2013-146

Регистратор Смагина Е. А.

М.П. (подпись)



86 -АБ 641137



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

не зарегистрировано



Регистратор

Смагина Е. А.

М.П.



(подпись)



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)
М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г. (Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт ~~повышения квалификации и переподготовки~~ руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от «11.12.2006» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность удостоверенного лица

Москва

Петровская Е. В.





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-1838/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

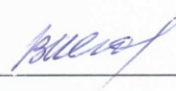
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Илюхин Валерий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 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:	- Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. - Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)



Страхователь:
Илюхин Валерий Иванович


(Илюхин В.И.)
«24» декабря 2015г.



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-1800/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. 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. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
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 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по корпоративному страхованию на основании доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

(Итаев А.П.)



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



(Луценко Р.С.)

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

125 (Сто двадцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

